

ODELSLOVEN §§ 1 OG 2

En tolkning og drøfting av odelslovens §§ 1 og 2, med særlig vekt på begrepet ” kan nyttast til landbruksdrift” i odelslovens § 1.

Kandidat nr: 370

Veileder: Professor Thor Falkanger

Leveringsfrist: 25.04.2005

Teksten består av
17841 ord

20.04.2005

INNHOOLDFORTEGNELSE

1 Innledning	5
1.1 Begrunnelse for oppgavevalget	5
1.2 Problemstillinger	5
1.3 Avgrensning av oppgaven	5
1.4 Begreper og definisjoner	6
1.4.1 Odlingsjord	6
1.4.2 Odelsjord	6
1.4.3 Odlar og Odelshevdstid	6
1.5 Oppbygging av oppgaven	6
2 Rettskilder	8
2.1 Odelsloven	8
2.2 Teori	8
2.3 Forarbeider	9
2.4 Rettspraksis	9
3 Lovens bakenforliggende hensyn	10
3.1 Innledning	10
3.2 Historikk	10
3.2.1 Om arealgrenser i den gamle odelslov	11
3.3 Politiske hensyn bak loven	12
3.4 Sosiale hensyn	12
3.5 Økonomiske hensyn	13
3.6 Tradisjon og følelser	13
3.7 Bosetningsstruktur	13
4 Odelsloven § 2	15
4.1 Hovedregel	15
4.2 Flere gårds og bruksnumre	15
4.3 Begreper	15
4.3.1 Anna areal, rettar og lunnende	15
4.3.1.1 Anna areal	16
4.4 Eiendommer som har mellom 5 og 20 dekar jordbruksareal	
- Mer om tilleggsareal og rettigheter	16
4.4.1 Den nedre grense	16
4.4.2 Eiendommene som har mellom 5 og 20 dekar jordbruksareal	16
4.5 Skogeiendommer	18
4.5.1 Skogeiendommer uten dyrket areal	18

4.5.2	Kombinasjon skogsarealer og jordbruksarealer	18
4.6	Begrepet produktiv skog	18
4.7	Andre rettigheter eller tilleggsarealer	20
4.7.1	Tilleggsarealer	20
4.7.1.1	Fjell	20
4.7.1.2	Myrområder	20
4.7.1.3	Torvdrift	21
4.7.1.4	Beitearealer	21
4.7.2	Rettigheter	21

5 Odelslovens § 23 **23**

6 Odelslovens § 1 **24**

6.1	Innledning	24
6.2	Vilkår	24
6.3	Utgangspunktet – Bestemmelsens hovedregel (odelslovens § 1)	24
6.4	Forarbeider	25
6.4.1	Det økonomiske utkommet	25
6.4.2	Påregnelig bruksmåte	26
6.5	Rettspraksis	26
6.5.1	Todnem-dommen Rt. 1980.585	27
6.5.2	Hjelmeland-dommen Rt. 1987.1231	27
6.5.3	Vesterøya-dommen Rt. 1998.450	28
6.5.3.1	Objektiv vurdering av eiendommen	28
6.5.3.2	Vurderes som egen driftsenhet	29
6.5.3.3	Erverv til landbruksdrift. – Oppstart- ”på ny”	29
6.5.3.4	Lønnsomhetskrav	29
6.5.3.5	”Det marginale tilfellet”	30
6.5.4	Store Døvik-dommen Rt. 2000.1634	30
6.5.5	Ulikheter mellom Vesterøya og Store Døvik	31
6.5.6	Nordtveiten-dommen Rt. 2001.561	32
6.5.6.1	Økonomiske forhold	32
6.5.6.2	Jakt	33
6.5.7	Gisløys-dommen Rt. 2002.112	33
6.5.7.1	Hovedmomenter	34
6.5.7.2	Jaktområder	35
6.5.8	Vurdering av dommene	35
6.5.8.1	Marginale tilfeller	35
6.5.8.2	Økonomisk utkomme	35
6.5.9	Høyesteretts avkastningsvurdering	36
6.5.9.1	Jordveien	36
6.5.9.2	Skogsareal	36
6.5.9.3	Investeringer	36
6.5.9.4	Bolighus	37
6.5.9.5	Løsningssummen	37
6.5.9.6	Jakt og friluftsliv – utleie	37
6.5.10	Underrettspraksis	37
6.5.10.1	Jong	38
6.5.10.2	Grinda	38
6.5.10.3	Likheter og forskjeller	38

6.6 Noen ytterligere økonomiske betraktninger sett i forhold til den landbrukspolitiske situasjon.....	39
7 Odelslovens § 3	40
7.1 Hovedregel.....	40
7.2 Omliggende områder.....	40
7.3 Skjæringspunktet for bruddet i odelshevd.....	41
7.4 Industrielle foretak.....	41
7.4.1 Grus og sandtak, Rt. 2001.555.....	41
7.4.2 Fiskeforedling.....	41
8 Odelslovens § 5	43
8.1 Hovedregel.....	43
8.2 Juvland-dommen Rt. 2004.578.....	43
8.3 Hva slags type plan avbryter odelshevd?.....	44
9 Konklusjon	45
9.1 Oppsummering av hovedregler.....	45
9.1.2 Odelslovens § 2.....	45
9.1.3 Odelslovens § 3.....	45
9.1.4 Odelslovens § 5.....	45
9.1.5 Odelslovens § 1.....	45
10 Vurdering	47
10.1 Sterke sider.....	47
10.2 Svake sider.....	47
11 Implikasjoner fremover	48
Vedlegg 1	49
Litteraturliste	50

1 Innledning

1.1 Begrunnelse for oppgavevalget

Avhandlingens tema er en tolkning av odelsloven §§ 1 og 2. Videre vil også enkelte andre aktuelle bestemmelser bli behandlet, herunder odl. §§ 3, 5 og 23.

Opp gjennom tidene har odelsretten vært gjenstand for mange rettstvister. Odelretten er ett av våre eldste gjenværende rettsområder, men fremstår nå i en annen form enn tidligere. Hovedformålene ligger likevel fortsatt klare, nemlig hensynet til etterslekten og bevaring av slektsgården innad i denne. Ettersom loven har forandret seg, har det vært ulike felt innen odelsretten som har vært gjenstand for de største tvister. Den seneste større endring som kom i odelsloven av 1974 innsnevret betraktelig blant annet hvem som var berettiget til å foreta odelsløsning, samt hva som skal ansees for å være en odelseiendom. Blant annet på grunn av endringer i de landbrukspolitiske retningslinjer, har arealkravene til odelsjord blitt endret i lovendring av 4. mai 2001. Tolkningen av begrepet "nyttast til landbruksdrift" jfr. odl. § 1 har også endret seg. Disse problemstillingene synes å være meget sentrale i fremtiden og vil trolig være svært aktuelle i de tvister som vil oppstå i odelsretten i årene fremmover.

1.2 Problemstillinger

Avhandlingen bygger i all hovedsak på å synliggjøre de uklarheter og tolkningsmomenter som kommer frem i en anvendelse av odl. §§ 1 og 2 og videre hvordan hver enkelt rettskilde gir føringer for tolkningen av de ulike lovtekster. Og endelig hvordan grensedragningen settes for hva slags eiendommer som kommer innenfor odelsloven, altså odelsjord, og hva som faller utenfor.

Særlig vil begrepet "nyttast til landbruksdrift" bli behandlet inngående. Dette begrepet har blitt tolket med ulikt resultat opp gjennom den nyere historien hva angår odelsrett. Meget av dette skyldes endringen i den landbrukspolitiske virkelighet og situasjon. Dette er avhandlingens hovedproblemstillinger.

Det er også tatt med en kort drøftelse av problemstillinger som kan knyttes opp til tolkningen av odl. §§ 3 og 5.

1.3 Avgrensning av oppgaven

Oppgaven kommer ikke til å ta for seg odelskjønn i odl. § 6, siden dette ligger noe utenfor de aktuelle problemstillinger.

Likewise vil heller ikke reglene i kapittel 2 om vilkår for odelsrett behandles. Ei heller odelsrekkefølgen eller andre temaer innenfor odelsretten.

Det kan imidlertid forekomme at enkelte odelsrettslige problemstillinger nevnes, men disse behandles ikke nevneverdig.

1.4 Begreper og definisjoner.

Odelssloven opererer med en rekke odelsrettslige begreper. Særlig i odl. § 1 finner man flere for enkelte ukjente begrep. Begreper som odlingsjord, odelsjord, odelshevdstid, odlar og odel må det ytterligere redegjøres for.

Odelssloven opererer med ulike jordbetegnelser etter hva slags odelsrettslig status den har. Man skiller derfor først mellom hvorvidt jorden innehar de faktiske forutsetninger for å kunne være jord det kan hevdes odelsrett til eller ikke. Deretter hvis jorden har denne statusen, om slik rett er hevdet.

1.4.1 Odlingsjord

Det første begrepet man møter i odl. § 1 er termen odlingsjord. Begrepet betegner jordarealer som oppfyller kravet til å bli omfattet av odelsslovens videre regler. Altså må eiendommen være på en viss størrelse, og den må kunne nyttes til landbruksdrift, jf. odl. § 1, 1. ledd og odl. § 2, 1. ledd. Disse kravene vil bli utfyllende behandlet senere.

1.4.2 Odelsjord

Begrepet odelsjord betegner en ytterligere status på odlingsjorden. For å kunne hevde odelsrett til en eiendom må en rekke krav være oppfylt. Det viktigste er kravet til at den som skal hevde en slik rett, odlaren, har hatt eiendommen med full eiendomsrett i over 20 år. Jf. odl. § 7.

Odelssjord er etter dette altså en betegnelse på den status jorda har. Man sier derfor at det hviler odel på odelsjord jf. odl. § 1. if.

1.4.3 Odlar og odelshevdstid

Av dette følger også begrepene odelshevdstid og odlar. Det har allerede blitt nevnt at hevdstiden for å oppnå odelsrett er 20 år jf. odl. § 7. En slik hevdstid kalles odelshevdstid. Likeså blir denne hevderen, når hevdstiden løper ut, kalt odlar jf. odl. § 1. ledd.

Det skal bemerkes at eiendom kan tape retten til å bli betegnet som odelsjord eller odlingsjord. Odl. § 23 bestemmer at "skifte av tilhøva" kan endre denne statusen. Særlig er reglene i odl §§ 3, 4 og 5 aktuelle her. Det har også vært endringer i arealkravene i odl. § 2, senest 2001.

Dette vil kunne medføre at eiendommen taper sin odlingsjordstatus.

1.5 Oppbygging av oppgaven

Avhandlingen vil i det følgende ta for seg, og behandle de problemstillinger som er satt opp.

Først vil det bli gitt en kort omtale av de vesentligste rettskilder som benyttes i avhandlingen.

Disse rettskildene vil bli ytterligere kommentert underveis i oppgaven der hvor de inngår som tolkningsmomenter av ulik styrke i vurderingen av hvordan man skal tolke de ulike begrep.

Videre vil de ulike problemstillinger bli ytterligere behandlet.

Odelsretten må kunne sies å være en av våre eldste rettsinstitutter. Det synes derfor av betydning riktig å få et kort innblikk i den historiske utvikling av odelsretten, samt de siste endringer på de områdene av odelsretten som her behandles. I dette må det nødvendigvis komme inn betraktninger vedrørende samfunnsmessig og landbruksmessig politisk utvikling.

De politiske hensyn bak lovreglene slik de fremstår i dag er også viktige momenter som legger føringer for hvilket tolkningsresultat man faller ned på.

I særdeleshet vil de siste års landbrukspolitiske betraktninger ha særlig vekt.

Avhandlingen vil etter dette ta for seg en drøftelse av odl. § 2. Her vil hovedreglene om arealkrav bli drøftet, samt de ulike unntak loven stiller opp, særlig vil rettspraksis være avgjørende for tolkningsresultatene.

Videre vil avhandlingen ta for seg odl. § 1 og i særdeleshet begrepet landbruksdrift.

Odelsloven §§ 3 og 5 vil også kort bli behandlet, men det må påregnes at man underveis trekker paralleller mellom alle de nevnte lovregler.

Til sist vil det kort bli gjort rede for noen av de antatte endringer som vil komme på dette området i odelsretten. Særlig vil dette baseres på forarbeider og lovutvalgets innstilling. NOU 2003: 26

2 Rettskilder

2.1 Odelsloven

Lov om odelsretten og åsetesretten av 28. juni 1974 nr 58.

Loven trådte i kraft 1. januar 1975, men deler av den, herunder odelsprosessreglene, ble endret gjennom et lovforslag i Ot. prp nr 52 for 1974-75.

Loven har videre vært gjenstand for 22 endringer siden den trådte i kraft den 1. januar 1975.

I forhold til problemstillingene og det tema som behandles i denne oppgave må det sies at den viktigste endring skjedde med lov av 4. mai 2001 nr. 17. Endringen innebar at arealgrensen i odl. § 2 ble hevet fra 10 dekar til 20 dekar jordbruksareal.

Dette førte til en relativt stor endring i antall gårder som kunne betegnes som odelsgårder eller eiendommer ellers som kunne bli regnet som odlingsjord.

Som på det overveiende antall andre lovområder er også lovteksten en meget tung rettskilde. Loven danner en grunnpilar fundamentert på lovforarbeidene. Lovteksten vil derfor danne en basis for de andre rettskildene slik som teori og rettspraksis.

2.2 Teori

Før vi fikk loven av 1974, var det flere som hadde utgitt verker hvor de odelsrettslige spørsmål ble drøftet. Disse er i dag av lav rettskildemessig interesse fordi 1974- loven brøt med den tidligere odelsloven på en rekke områder. Likevel kan man finne enkelte vurderinger som kan overføres til dagens lovgivning. Den eldre teori ansees rimeligvis ikke for å være av særlig tung rettskildemessig karakter.

Standardverket for odels- og åsetesretten er Thor Falkangers bok "Odelsrett og åsetesrett" fra 1984. Den tar for seg alle de vesentligste odels- og åsetes problemstillinger. Boken er imidlertid ikke oppdatert, og det er derfor ikke innarbeidet relevant rettspraksis eller lovendringer. I særdeleshet gjelder dette for de problemstillinger som drøftes i denne avhandlingen. Imidlertid er de vurderinger som foretas rundt disse problemstillingene fortsatt aktuelle, men de må altså sees i lys av de lovendringer og den nye rettspraksis som har kommet til.

Thor Falkanger har også forfattet en lengre artikkel publisert i Tidsskrift for Rettsvitenskap 3/96. "Odelsretten – et gammel, men fortsatt levende særnorsk rettsinstitutt". Denne artikkelen kan sies å være en mye kortere versjon av tidligere nevnte bok, hvor bare de mest aktuelle problemstillinger er drøftet. Artikkelen ble publisert i 1996, og er da naturligvis oppdatert med relevant rettspraksis frem til dette tidspunkt. Følgelig er den siste lovendringen om heving av arealgrenser ikke tatt med her. Ei heller det vesentligste antall Høyesterettsdommer som behandles i denne avhandlingen.

Artikkelen må likevel sies å klargjøre problemstillingene rundt odl. §§1 og 2.

Man kan derfor med god dekning hevde at både boken og artikkelen er av rettskildemessig betydelig relevant karakter.

Det foreligger også enkelte artikler som de siste årene har vært publisert i ulike media, både i juridiske tidsskrifter og andre. Disse må anses å ha en noe varierende rettskildemessig betydning.

Ellers kan en vise til en kommentarutgave av odelsloven forfattet av Ola Rygg og Oluf Skarpnes.

Denne er som Falkangers verk, en meget sentral rettskilde.

2.3 Forarbeider

De viktigste forarbeidene til gjeldende odelslov (1974 loven) er Rådsegn 10 fra 1972. (NOU 1972:22)

Sivillovbokutvalget hadde i lengre tid arbeidet med de odelsrettslige spørsmål og la frem resultatet i NOU 1972:22. Av dette ble det senere fremmet flere proposisjoner, deriblant Ot. prp. nr 59 (1972-73) som loven bygger på. Senere ble også Ot. prp. nr 22 (1973-74) fremmet på bakgrunn av Rådsegn 11 (NOU 1973:47).

Loven av 1974 er i all hovedsak basert på Ot.prp. nr. 59 (1972-73). Denne odelstingsproposisjonen inneholder flere vurderinger som absolutt må sies å være av stor rettskildemessig betydning.

Odelssprosessreglene derimot bygger på Ot.prp. nr. 52 (1974-75). Prosessreglene er ikke av avgjørende betydning for denne avhandlings problemstillinger. Denne odelstingsproposisjonen ansees derfor ikke her som relevant i særlig stor grad.

Lovendringen i odl. § 2 bygger på Ot. prp. 33 (2000-2001). Proposisjonen inneholder en bred drøftelse av de momenter som er vurdert i forhold til arealheving fra 10 til 20 dekar. I særlig grad er de overordnede landbrukspolitiske mål vektlagt så vel som odelsrettens ide og historisk prinsipp.

Nevnte proposisjon ansees derfor å ha en sterk rettskildemessig betydning.

2.4 Rettspraksis

Det har blitt avsagt flere Høyesterettsdommer de siste årene, og i stor grad har disse berørt avhandlingens problemstillinger.

Den enkelte dom vil bli behandlet i drøftelsene nedenfor.

Ser man med et historisk blikk på de avsagte dommer i Høyesterett de siste 20 år, vil man finne en tydelig endring i tolkningen av reglene særlig hva gjelder odl. § 1.

Rettspraksis fra Høyesterett er av stor rettskildemessig relevans, og må sies å være en av de tyngste rettskildene på odelsrettens område.

Det finnes også en rekke dommer fra underrettspraksis. I særlig grad er det lagmannsrettsdommene som er aktuelle. Siden disse i stor grad har et ulikt faktum enn de avsagte høyesterettsdommer, har de stor rettskildemessig verdi. I lagmannsrettsdommene er det ofte henvist til høyesterettsavgjørelser, men i mer spesielle saker der hvor Høyesterettsavgjørelsene har vansker med å støtte faktum, må det kunne hevdes at dommene avsagt av lagmannsretten har stor rettskildemessig tyngde.

Når det gjelder rettspraksis fra andre land er ikke dette en rettskilde som er av særlig stor betydning. Dette med bakgrunn i at de odelsrettslige prinsipper, ikke er gjeldende i de land vi sammenlikner oss med juridisk sett. Man finner riktignok enkelte fragmenter av odelsprinsippet i enkelte andre europeiske land. Dette gjelder dog arvegangsregler og ikke en egen selvstendig rett slik som odelsretten.

Disse reglene kan derfor ikke sies å være av rettskildemessig særlig stor betydning.

3 Lovens bakenforliggende hensyn

3.1 Innledning

Avhandlingen skal som tidligere nevnt berøre de problemstillinger som oppstår i forbindelse med tolkningen av odl. §§ 1 og 2, samt enkelte vurderinger av de tolkningsmomenter som kan oppstå i odl. §§ 3 og 5 i forhold til hovedproblemstillingene. Hovedproblemstillingen blir derfor tolkningen av odl. § 1 herunder begrepet ”kan nyttast til landbruksdrift”. Videre vil en sentral problemstilling være hvordan rettskildene vurderer odl. § 2 og dens arealkrav. Her vil særlig unntaksreglene være sentrale.

3.2 Historikk

For å få en god forståelse av dagens regelverk og de fundamentene som ligger til grunn for de ulike tolkningsalternativer, er det formålstjenelig å gå noe inn i den historiske prosessen som har foregått rundt odelsloven i sin helhet.

Man skiller gjerne mellom reglene før og etter 1. januar 1975.

De eldste prinsipper om odelsrett finner vi i landskapslovene som trolig ble nedtegnet på slutten av 1000- tallet. Det hevdes av en rekke historikere at odelsretten allerede på denne tiden var et veletablert institutt.

Innholdet i odelsretten fra denne tidsepoke innehar mange fellestrekk med den odelsrett vi har i dag. Formålet med odelsinstituttet var den gang som nå at man ønsket å bevare gårdene innenfor slekten. Likevel var detaljene for hevdetid og andre vilkår ulike i forhold til den lov vi i dag er kjent med.

Magnus Lagabøtes landslov fra 1274 forenklet odelsretten noe slik at det var lettere å hevde odel. Det var blant annet ikke krav om at gården skulle ha vært i slektens eie i et visst antall ledd, men derimot var retten knyttet opp mot en hevdetid på 60 år. Landsloven hadde også regler som favoriserte odelsberettigede som ikke hadde mulighet til å løse inn grunnet pengemangel, de såkalte forfallsgrunner. Allerede her ser vi at hensynet til de selveiende bønder i stor grad ble ivaretatt foran kirken og de store landeierne sine interesser.

I forbindelse med den Norske lov av 1604 og 1687 ble det foretatt en rekke endringer som på mange måter forenklet odelsretten. Blant annet ble odelshevdstiden etter siste lov redusert til 20 år. Også andre prinsipper som vi kjenner igjen i dag ble innført. Blant annet bortfalt regelen om forfallsgrunner for den som var i pengemangel.

På 1700-tallet var det stor strid om odelsretten. Særlig tilhengerne av naturretten mente at odelsretten lå som en klam hånd over de idealer de representerte. Odelsrettens begrensninger for fri eiendomsomsetning av gårdsbruk var heller ikke applaudert av de store eiendomsbesitterne. Særlig på midten av 1700-tallet var de odelsrettslige spørsmål aktuelle. Det kom frem en rekke forslag om lovendringer og anbefalinger fra geistlige og andre som ikke så seg tjent med loven slik den fremsto.

Selv om odelsrettens grunnvoller ble rystet, var det flere som arbeidet for at den skulle bevares. Særlig generalprokurør Henrik Stampe var aktiv for å bevare odelsretten i den form den fremsto. Særlig viktige momenter for han var at odelsretten hindret de store landoppkjøpere å bli store, samt at bøndernes eiendomsrett bidro til å øke kjærligheten til

fedrelandet og de strømminger denne tilhørigheten skapte. Likevel ble odelsretten noe beskåret. En forordning av 1771 fastslo at det nå skulle være en kortere odelshevdstid, men også kortere preskripsjonsfrister.

Rett etter århundreskiftet ble det likevel odelsmotstanderne som seiret. Med en forordning av 1811 ble det bestemt at når den best odelsberettigede solgte eiendommen, opphørte odelsretten hvis ikke annet var bestemt. I praksis ble odelsretten nå en kontraktsbestemmelse som virket negativt på prisen, og som dermed ikke var særlig aktuell.

Odelsretten var en rettighet som i stor grad favoriserte de norske idealer. Den stolte norske selveiende bonde var ved vedtakelsen av Grunnloven et ideal som i stor grad ble hyllet. De Norske idealer var viktige i den prosess som foregikk som blant annet førte til at Grunnloven ble vedtatt i 1814. Odelsretten ble derfor tatt inn i varmen igjen med full styrke gjennom § 107 i Grunnloven. Videre ble lovteksten til den nye odelslov av 1821 fremarbeidet av flere sentrale aktører fra grunnlovstiden. Utover på 1800-tallet var det sporadiske forsøk på å velte loven nok en gang. Selv om det var nære på at Grunnlovens § 107 ble opphevet i 1857 besto odelsloven, om noe endret, helt fram til vår någjeldende odelslov av 1974.

På 1900- tallet har odelsloven gjennomgått enkelte endringer. Den ble riktignok forsøkt kraftig endret i 1907, men prinsippene besto fortsatt. Det kom også til enkelte endringer i loven blant annet som et resultat av mellomkrigstidens vanskelige økonomiske forhold. Dette gjaldt i særlig grad løsningsreglene i forhold til gjeldssanering. Mer om odelslovens historiske aner i Falkangers artikkel i TfR.¹

3.2.1 Om arealgrenser i den gamle odelslov

Odelsloven av 26. juni 1821, hadde ingen klare arealgrenser slik som odelsloven av 1974 § 2. I den gamle odelslovens § 1 het det at odelsrett bare kunne vinnes til "Jord paa landet" Dette uttrykk har vært noe ulikt tolket historisk sett med hensyn til hvor stort jordbruksareal som skulle til for at vilkåret var ansett for å være oppfylt. Videre har det vært en endring i hvordan uttrykket har vært tolket i forhold til eiendommer i bynære strøk. Dette ligger for så vidt utenfor spørsmålet om arealstørrelse.

Utover på 1900-tallet ble stadig mindre bruk ansett for å være odelseiendommer. Det aktuelle spørsmål var om en eiendom skulle ansees som en hustomt eller en odelseiendom. Nedre grense ble nådd i Rt. 1950.77. Eiendommen Bostad i Haram besto av om lag 3 dekar totalt hvorav 2.6 dekar var jordbruksareal. Eiendommen hadde et lite våningshus, samt en liten driftsbygning. Det hitsettes fra dommen:

"Jeg finner imidlertid - på samme måte som herredsretten og lagmannsrettens flertall - at denne eiendom, slik den er oppdyrket og bebygget og med de rettigheter som tilligger den, etter de stedlige forhold må karakteriseres som «jord på landet» i odelslovens forstand."

Eiendommen ble følgelig ansett for å være en odelseiendom.

Som vi ser hensyntar Høyesterett i stor grad de stedlige forhold. Både de klimatiske, geografiske og lokale forhold ellers tas i betraktning.

¹ *Odelsretten- et gammelt, men fortsatt levende særnorsk rettsinstitutt.* I Tidsskrift for rettsvitenskap nr. 3 årg. 1996 s. 255 -258.

3.3 Politiske hensyn bak loven

Det skal bemerkes at landbruksnæringen har gjennomgått enorme endringer de siste tretti årene. Ikke bare har driftsstrukturen vært i en stor endring, men også det økonomiske utkommet for gitte arealer har fått endrede tall. Det kreves i dag større enheter og besetninger for relativt sett å ha samme økonomiske resultat som tidligere.

Konsesjonsgrensene for dyrehold har også gjennomgått store endringer, og det har følgelig blitt større og større besetninger. Dette gjenspeiler også de endringer som har blitt foretatt de siste årene, og i særdeleshet tenkes det her på arealendringen i odl. § 2 som ble gitt i lov av 4. mai 2001 nr 17.

Loven for øvrig, bygger i stor grad på Ot.prp. nr. 59 (1972-1973)

Nevnte forarbeider tar av den grunn for seg hensynene bak loven generelt, ikke bare odelsloven §§ 1 og 2. Det skal derfor bemerkes at det i stor grad er de vurderinger som ble foretatt av Sivillovbokutvalget i Rådsegn 10, som er inntatt i Ot. prp. nr. 59 (1972-1973), som danner basis for forarbeidene til loven. For øvrig har loven også blitt endret når det gjelder preskripsjonsfristen. Fristen ble ved lov av 12. januar 1996 nr. 4. satt ned fra 2 til 1 år. Forarbeidene til denne lovendringen ² inneholder også en rekke prinsipielle betraktninger som i større grad er i tråd med dagens landbrukspolitiske situasjon.

I denne avhandlingen er det i særdeleshet forarbeidene til lovendringen i odl. § 2 som er spesielt interessante. Ot.prp. nr 33 (2000-2001) har en særlig forankring i Stortingsmelding nr. 19 (1999-2000). Flere av de hensyn og momenter som fremkom av stortingsmeldingen er videreført i nevnte odelstingsproposisjon. Det skal her bemerkes at nevnte proposisjon også behandlet konsesjonslovgivningen. Formålet var blant annet å få samsvar mellom de to lovreglene spesielt da det gjaldt arealgrensene. Det skal videre bemerkes at Stortingsmelding nr. 19, også har vært et av de grunnlag Odelslovutvalget arbeidet ut i fra da de fremla sitt lovforslag i NOU 2003:26. De momenter og hensyn som fremføres av lovutvalget er viktige og meget sentrale.

Både ved en vurdering av gjeldende odelsrett og slik Odelslovutvalget ser på odelsretten fremmover, er det meget viktig å merke seg de politiske og samfunnsmessige hensyn og strømninger.

Tidligere har odelsinstituttet grovt blitt gjennomgått med fokus på de historiske forhold. Mange av de hensyn som lå til grunn for å opprettholde odelsretten historisk sett, er også i dag aktuelle. Norge er fortsatt en nasjon med et sterkt landbruk og bosettingsmønster utenfor de store byene er i stor grad preget av dette. Likevel har samfunnet endret seg i stor grad, og enkelte av de vurderinger som før var avgjørende, har ikke den samme betydning i dag.

Odelslovens eksistens har de siste år vært gjenstand for stor diskusjon. Flere av de momenter som fremkommer i denne debatten, er også aktuelle i en tolkning av hvordan ordlyden i odl. §§ 1 og 2 tolkes. Særlig tenkes det her på endringene i samfunnet generelt og hvordan den landbrukspolitiske virkelighet er.

3.4 Sosiale hensyn

På 17 og 1800-tallet var landbruksnæringen sett på som den viktigste næringen i landet. En av de avgjørende grunner til at vi hadde et så høyt antall selveiende bønder, var nettopp at

² Ot. prp. nr. 75 (1994-1995) Om lov om endring i lov 28 juni 1974 nr 58 om odelsretten og åsetesretten m.m

det forelå en velfungerende odelslovgivning. Selv om Norge var et relativt fattig land i europeisk målestokk i tiden før siste krig, førte en sterk primærnæring til at de sosiale ulikheter forble mindre enn i en rekke andre sammenlignbare land. Odelsloven var på denne tiden følgelig et velfungerende verktøy for myndighetene i kampen mot fattigdommen. Odelsloven kan neppe sies å ha en slik egenskap i dagens samfunn, da vi har et godt utbygd velferdssystem, og i en tid da landbruksnæringen ikke lengre står like sterkt.

3.5 Økonomiske hensyn

En landbrukseiendom har stadig behov for fornyelser og tilpasninger til de driftsformer som er tjenlige til enhver tid. Ofte er disse investeringene relativt store sett i forhold til en kortsiktig gevinst. Ved å ha et system som sikrer at etterslekten tar over odelseiendommen, vil det for mange være mer forretningsmessig forsvarlig å foreta investeringer som man ellers ikke ville ha foretatt. Ofte er slekten gjennom flere generasjoner knyttet til odelsgården, og den aktuelle bruker kan foreta investeringer som med god sikkerhet kommer familien til gode. Dette hensynet la lovgiverne stor vekt på i sin vurdering av siste odelslov.³ Også tidligere har dette hensynet vært av stor betydning for å bevare odelsloven slik den til enhver tid har fremstått. Et annet økonomisk hensyn Sivillovbokutvalget har lagt vekt på, er en sikring av en gunstig pris. Løsningsretten og odelstakst sikrer at odelsjord ikke blir regnet som vanlig handelsvare eller et spekulasjonsobjekt. Sivillovbokutvalget mente at odelsretten derfor hadde en prisdempende effekt. Det skal i denne sammenheng sies at her kommer konsesjonslovgivningen også sterk inn.

3.6 Tradisjon og følelser

Selv om ikke følelser har vært det sterkeste momentet for å bevare odelsretten, har dette vært en medvirkende faktor. Landbruksnæringen har i århundrer vært preget av tradisjoner som man i sterk grad ville kommet til å rokke ved hvis odelsretten hadde falt bort. Sivillovbokutvalget har lagt vekt på den rettsfølelse som hersker rundt dette forhold. Slekten innløsningsrett har en sterk tradisjon som det ikke bør rokkes ved. Sivillovbokutvalget kom også inn på de negative egenskaper odelsretten hadde. Utvalget påpekte at odelslovgivningen i noen grad kunne føre til at man ikke fikk rasjonelle driftsenheter. I dette er det særlig viktig å se hen på arealstørrelser og driftsopplegg.

3.7 Bosetningsstruktur

Til forskjell fra tidligere odelslovgivning har gjeldende odelslov, sammen med konsesjonsloven, blitt et verktøy for å ivareta bosetningsstrukturen på bygdene og i landbruksdistriktene ellers. Særlig fremmheves dette i forarbeidene til lovforslaget om endring av arealgrensene i odl. § 2.⁴

I Ot. prp. nr. 59 (1972-73) var dette dog ikke av avgjørende betydning. Utviklingen i landbruket har imidlertid ført til at odelsloven i større grad er blitt et redskap for å ivareta bosetningen på bygdene og i særdeleshet i lavt befolkede strøk.

³ NOU 1972:22

⁴ Ot. prp. nr. 33 (2000-2001) kap 4.1.4

Odelssloven har et eget kapittel som omhandler bo - og driveplikt. Særlig er odl., § 27 aktuell.

En odelsløsning fordrer en boplikt på 10 år mot ellers 5 år ved vanlig overtagning.

Hensynet til bosetning kommer også frem i Ot. prp. nr. 33 (2000-2001) hvor det står gjengitt fra Innst.S.nr.167 (1999-2000) på s. 24:

Næringskomiteen uttalte:

”Komiteen viser til at det er bred politisk enighet om å opprettholde hovedtrekkene i bosettingsmønsteret. Komiteen legger til grunn at norsk landbruks bidrag til bosetting og sysselsetting i distriktene forutsetter livskraftige driftsenheter og attraktive arbeidsplasser i næringen.”

Videre sier næringskomiteen at: ”Ønsket om et landbruk med mange driftsenheter som gir et stort bidrag til bosetting og sysselsetting i distriktene, forutsetter et variert arbeidsmarked med inntektsmuligheter utenom bruket. Dette må veies mot kostnadene knyttet til å ha små enheter, både når det gjelder å sikre en tilfredsstillende inntektsutvikling, behovet for overføringer og importbeskyttelse, samt utvikling i kostnadsnivå og konkurranseevne.

I denne avveiningen mener et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, at det i åra framover må tas større hensyn til de bruk hvor jordbruksproduksjonen utgjør et viktig bidrag til sysselsetting og inntekt.”

Videre mener sittende regjering at det er viktig å ivareta bosetningsstrukturen og sysselsettingen gjennom en tilretteleggelse for større bruksenheter og utnyttelse av arealene.

4 Odelsloven § 2

Odelslovens § 2 lyder:

”Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 20 dekar, eller det høyrer til så mykje anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdi tilsvarar minst 20 dekar jordbruksareal.

Ein eigedom der jordbruksarealet er under 5 dekar er likevel aldri odlingsjord. Det same gjeld ein rein skogeiendom der det produktive arealet er under 100 dekar.”

4.1 Hovedregel

Hovedregelen i odelsloven § 2 er at en eiendom blir regnet som odlingsjord når jordbruksarealet er minst 20 dekar.

Dette betyr at så lenge eiendommen har et jordbruksareal over 20 dekar og videre oppfyller kravene i odl. § 1, regnes eiendommen som odlingsjord. Dette hersker det ingen tvil om. Videre vil også den rene skogeiendom, hvor det produktive arealet overstiger 100 dekar, også oppfylle arealkravet i odl. § 2.

4.2 Flere gårds og bruksnumre

Odelsrettens hovedregel er at jordbruksarealet skal være minst 20 dekar. Rettspraksis har vært klar på at man tolker det dit hen at flere bruksnumre som utgjør en eiendom, skal ansees som en driftsøkonomisk enhet.⁵ Det betyr at flere bruksnumre kan drives under ett, også når de ikke grenser til hverandre. Samlet vil de oppfylle odelslovens krav i § 2, 1. ledd. For øvrig skal det legges til at man ved løsning ikke kan legge løsningseiendommens areal til en eiendom som allerede er i løserens eie, for så å hevde at lovens vilkår er oppfylt hva angår arealkrav.

4.3 Begrepsbruk

Det første vi må komme inn på er begrepsbruken i lovbestemmelsen. Tidligere har enkelte av de aktuelle begrepene blitt behandlet, og det vises til denne utgreiingen. Det det henvises til her er spesielt begrepet odlingsjord. Videre har vi også begrepet jordbruksareal. Dette begrepet vil ikke inngående bli behandlet, men det vises til forarbeidene til loven⁶ hvor jordbruksareal defineres som ”fulldyrka og overflatedyrka jord, samt anna jord som utan vidare kultivering er skikka til slåtteng eller kulturbeite.” Ut av dette kan man derfor tolke at areal som har behov for ytterligere kultivering slik som eksempelvis omfattende grøfting og drenering, ikke kan regnes som jordbruksareal. Det vises for øvrig til odelslovens kommentarutgave.⁷ Man skal også merke seg at de arealer hvor driftsbygningene står oppført, ikke regnes inn som jordbruksareal. Ei heller gårdsplasser, vannreservoar eller liknende areal som ikke kan nyttes som jordbruksareal.

4.3.1 Anna areal, rettar og lunnende

Selv om eiendommen ikke oppfyller lovens hovedregel med hensyn til arealkrav i form av jordbruksareal eller et tilstrekkelig produktivt skogsareal, kan det være andre arealer som

⁵ Rt. 1980.585 (Todnem)

⁶ Ot. prp. nr. 59 (1972-73) s. 52

⁷ Rygg, Ola og Skarpnes, Oluf. *Odelsloven kommentarutgave*. 4. utg. Oslo 1992

gjør at lovens krav likevel blir oppfylt. Det er viktig å merke seg at loven stiller krav om at den samlede produksjonsmessige verdien skal tilsvare 20 dekar jordbruksareal. Ser man så hen til begrepene ”anna areal, rettar og lunnende” er dette areal som kommer i tillegg til jordbruksarealet og som kan oppveie for at jordbruksarealet ikke oppfyller arealkravet. Mer om dette nedenfor.

4.3.1.1 Anna areal

Ser vi først på begrepet ”anna areal” kan dette være skogteiger, beitemark eller annet areal som for eksempel dyrkningsland. Videre åpner loven også for at ”rettar ” kan tas med i vurderingen. Dette er rettigheter bruket har på andres eiendommer. Dette kan være hogstrettigheter, spredearealrettigheter, beiterettigheter, men også allmenningsrett. Videre tas det også hensyn til andel i uskiftet utmark. Reelt sett kan man som utgangspunkt si at eiendommen må være noe større enn 20 dekar for at den skal kunne odles. Som nevnt vil bygninger og lignende beslaglegge vesentlige arealer. Det skal bemerkes at selv om bare deler av eiendommen, sågar bare en liten del av den, har det arealet som loven krever, regnes hele eiendommen som odelsjord. Dette har særlig betydning hvis utmark eller annet skulle bli solgt unna. I slike tilfeller har de odelsberettigede rett til å løse fra erververen.

4.4 Eiendommer som har mellom 5 og 20 dekar jordbruksareal - Mer om tileggsareal og rettigheter

Når man kommer til en ytterligere vurdering i odl. § 2, 1. ledd, er det behov for å analysere rettskildene noe nærmere. 1. ledd lyder videre, ”eller det høyrer til så mykje anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdi tilsvargar minst 20 dekar jordbruksareal.” Hva disse tileggsarealene eller rettene kan være, er allerede behandlet. Det interessante er imidlertid hvordan dette beregnes. Hvor mye ”andre arealer eller retter” må det være for at det skal tilsvare næringsgrunnlaget for 20 dekar jordbruksareal? Disse arealene og rettighetene benevnes i det videre som plussverdier.

4.4.1 Den nedre grense

Før spørsmålet søkes besvart, synes det skjønnsomt å ta 2. ledd 1. pkt. nærmere i øyesyn. 2. ledd oppstiller en absolutt nedre grense på 5 dekar. Hvis jordbruksarealene er under 5 dekar, vil eiendommen ikke være odlingsjord. Slik er det selv om tileggsrettighetene er betydelige.

Det kan komme inn et unntak når det gjelder store skogeiendommer hvor skogen har et produktivt areal på over 100 dekar. Dette vil bli særskilt behandlet senere.

4.4.2 Mellom 5 og 20 dekar jordbruksareal

Vi har sett at eiendommene må ha så mye plussverdier at det tilsvarer den produksjonsmessige verdi som mangler for at eiendommen totalt sett skal ha 20 dekar jordbruksareal.

De eiendommene som ikke har tilstrekkelig jordbruksareal for å oppfylle lovens hovedregel må skjønnsmessig vurderes. Har de ikke tileggsrettigheter eller annet areal, vil de ikke oppfylle lovens krav og kan derfor følgelig ikke regnes som odlingsjord.

Man må da vurdere de eventuelle plussverdier som ligger til eiendommen. Falkanger ⁸ skriver at man må vurdere den avkastning disse plussverdiene gir, og videre om disse kan fylle opp den manglende produksjonsmessige verdi slik at eiendommen totalt sett har en produksjonsmessig verdi over 20 dekar jordbruksareal.

Forarbeidene sier i Rådsegn 10 s. 45 at bruket totalt sett skal kunne gi arbeidsinntekt tilsvarende som på et bruk på 20 dekar dyrket jord. For øvrig ble arealkravet her endret til 10 dekar, men prinsippet som sivillovbokutvalget bringer frem, står seg uavhengig av arealstørrelse.

Høyesterett har kun få ganger vurdert plussverdiene som kan finnes på en eventuell odlingseiendom. I de saker som har vært anket til Høyesterett, har arealkravet i odl. § 2 stort sett vært oppfylt ved at jordbruksarealene har oversteget henholdsvis 10 og 20 dekar. Et unntak ble imidlertid behandlet av Høyesterett i "Nybø-dommen" ⁹:

Eiendommen var på totalt 36, dekar hvorav bare 5 dekar var dyrket mark. Videre var det noe skog, myrland, bart fjell og steinknauser. Det lå også noe strand til eiendommen.

Førstvoterende uttaler:

"Tilbake står spørsmålet om andre arealer enn jordbruksarealene, rettigheter og fordeler kan bringe den produksjonsmessige verdi opp tilsvarende minst 10 dekar jordbruksareal. Utgangspunktet er her ikke særlig gunstig, siden jordbruksarealet må antas så vidt å være 5 dekar. Naturforholdene tillater i og for seg at det foretas en viss nydyrkning på eiendommen. G har opplyst at han vil kunne låne maskiner fra sin arbeidsgiver til dette. Det er imidlertid etter min mening lite realistisk å legge til grunn at nye arealer vil bli dyrket opp når de aldri har vært dyrket før. En nydyrkning ville antakelig begrense seg til den nevnte myren med tilstøtende areal. Beitet vil trolig representere en viss verdi ved sauehold. Skogen synes å ha liten verdi, og det samme gjelder strandrettighetene. Jeg tar ikke standpunkt til om det er adgang til å ta hensyn til de sistnevnte etter odelsloven § 2 første ledd. Totalt sett synes det vanskelig å få noe særlig ut av eiendommen uten betydelige investeringer som vanskelig kan la seg forsvare. I tillegg til investeringene på selve eiendommen vil komme utgiftene med å få frem vei. Det er etter min mening lite sannsynlig at det her vil bli startet noen mer arbeidsintensiv produksjon. Ut fra en totalbedømmelse er jeg etter dette kommet til at kravene etter odelsloven § 2 første ledd ikke er tilfredsstillt."

I Nybø-dommen vurderte førstvoterende det slik at en beskjeden skog ikke kunne veie opp de manglende 5 dekar produksjonsmessig jordbruksareal. Likeså kunne heller ikke et beskjedent myrareal som dog kunne dyrkes opp, bidra nevneverdig. Beitemulighetene var riktignok av en viss verdi, men totalt sett var likevel pluss- verdiene ikke av tilstrekkelig verdi. Man kan trolig hevde at de egenskaper Nybø- eiendommen hadde, ligger godt utenfor Høyesteretts grense i forholdt til krav til plussverdier og arealkrav ellers. Trolig måtte tilleggsrettighetene ha vært av betydelig større verdi. Dette sier dog Høyesterett intet om.

⁸ Falkanger, Thor. Odelsrett og åsetesrett. s. 39

⁹ Rt. 1990.325 (Nybø)

4.5 Skogeiendommer.

4.5.1 Skogeiendommer uten dyrket areal

Det var i løpet av forberedelsene til den nye odelsloven av 1974, diskutert hvorvidt odelsretten burde opprettholdes for den rene skogeiendom. Det var sågar dissens i Sivilovbokutvalget, men flertallet på 5 ønsket å beholde odelsretten til rene skogeiendommer, og satte en arealgrense på 200 dekar. Høringsinstansene var i det vesentlige enig med flertallet i å beholde odelsretten for den rene skogeiendom., Den forsterkede justiskomite satte imidlertid ned arealet slik at det skulle tilsvare et produktivt skogsareal på minimum 100 dekar. Det vises her til kommentarutgaven¹⁰ samt forarbeidene.¹¹ I følge forarbeidene var tanken at produksjonsevnen og ikke en klart avgrenset arealgrense ville være en mer rettferdig grensesetting mellom skogseiendommer av ulik kvalitet og størrelse.

4.5.2 Kombinasjon skogsarealer og jordbruksarealer

Den absolutte nedre arealgrense for jordbruksareal på 5 dekar har tidligere vært omtalt. Også en nedre grense på 100 dekar produktiv skog er absolutt jf. odl. § 2 if. Dette betyr at en eiendom med et jordbruksareal på 4 dekar som også har et produktivt skogsareal på 98 dekar, aldri vil bli odlingsjord.

Imidlertid kan et skogsareal økonomisk sett "bøte på" de manglende jordbruksarealer så lenge jordbruksarealene er over 5 dekar. Spørsmålet er imidlertid hvor store skogsarealer som må til for å "bøte på eller avhjelpe" det manglende jordbruksareal. I dette er som tidligere nevnt at avkastningen totalt sett skal tilsvare minst 20 dekar jordbruksareal. Da arealkravet i odl. § 2 ved lovendring ble endret fra 10 til 20 dekar jordbruksareal, ble ikke kravet til produktivt skogsareal endret. Når det gjelder årsaken til dette, sier forarbeidene:¹² "Odelslovutvalget bør også vurdere spørsmålet om det bør skje en parallell heving av arealgrensen for rene skogeiendommer og for skogeiendommer med jordbruksareal mellom 5 og 10 dekar, jf odelsloven § 2 andre ledd. Departementet viser i den forbindelse til at en parallell heving ikke er drøftet i St.meld.nr. 19 (1999-2000). Begrunnelsen for ønsket om å heve arealgrensen i odelsloven er å bidra til økt omsetning av landbrukseiendom til boligformål. Rene skogeiendommer er i liten grad bebygd."

Det nevnte lovforslaget innebar også en endring i arealgrensene i konsesjonsloven og man fikk en harmonisering som ville føre til at de linjer som ble opptegnet i St.meld.nr. 19, (1999-2000) fikk større gjennomslagskraft.

Vi ser at skogsarealene ikke i særlig grad ble drøftet i lovendringen. Imidlertid må man kunne fastslå at den produksjonsmessige verdi av 100 dekar produktivt skogsareal, regnes på samme måte som da kravet til jordbruksareal var 10 dekar som da det nå er 20.

4.6 Begrepet produktiv skog

Skogfaglig sett regnes produksjonsevnen etter egne tabeller hvor man i dette sier at skogen skal minst være av 5. bonitet og den skal ha en produksjonsevne på minst 100 liter pr dekar.

Skog som er av en slik grensekvalitet, regnes for å ha dårlig til middels produksjonsevne. Det skal bemerkes at produksjonsevne i forhold til dekar kan variere meget, avhengig av klima, høyde over havet, værtype, jordkvalitet og lignende.

¹⁰ Rygg, Ola og Skarpnes, Oluf. *Odelsloven kommentarutgave*.

¹¹ Ot. prp. nr. 59 (1972-73)

¹² Ot. prp. nr. 33 (2000-2001)

Begrepet bonitet brukes om kvaliteten på skogen ut i fra en beregning av hvilken kvalitet skogen har når den er 40 år. Bonitet sier i denne sammenheng noe om høyden på trærne ved denne alder, og følgelig da om kvaliteten på grunnen. Fagfolk kan regne ut boniteten også på ungskog, men det tas i beregningen alltid som utgangspunkt hvordan skogen vil være når den er 40 år.

Forarbeidene¹³ gir også veiledning i vurderingen av verdien av skogen: "Det tykkjest vere ei tilstrekkjeleg klår avgrensing når det i paragrafen er sagt at ein rein skogeigedom er odlingsjord dersom det produktive arealet er minst 200 dekar og har ein produksjonsverdi som tilsvarar minst 20 dekar jordbruksareal."

En dom fra 1995 avsagt i Agder lagmannsrett¹⁴ belyser i noen grad verdivurderingen av et visst antall dekar skog av god bonitet.

Eiendommen besto av om lag 6 dekar jordbruksareal og ytterligere 58 dekar som i hovedsak besto av produktiv skog med god bonitet.

"Lagmannsretten legger til grunn at jordbruksarealet ikke utgjør over 6 dekar.

Oppmålingskartet datert 28. februar 1995 viser det totale eiendomsarealet på nedsiden av veien, og det må gjøres fradrag for kantarealer, vei- grunner og skråninger. Tunet regnes ikke som jordbruksareal. Retten finner videre at det ikke er påkrevet å ta stilling til grensen på 5 dekar jordbruksareal i odl. § 2 annet ledd, fordi de øvrige vilkår i odl. § 1 og § 2 første ledd ikke ansees oppfylt." Videre sier Agder lagmannsrett:

"Lagmannsretten finner således at skogen ikke har noen vesentlig produksjonsmessig verdi. Selv om boniteten til dels er god, er det så store driftsmessige problemer i bratt og ulendt terreng at økonomisk drift av skogen fremstår som tvilsom. Ikke under noen omstendighet vil den produksjonsmessige verdien av skogen tilsvare differansen på ca fire dekar jordbruksareal, som skal til for at arealkravet på minst 10 dekar jordbruksareal i odl. §2 første ledd kan ansees oppfylt."

Lagmannsretten mener at de produksjonsmessige problemene fører til at odelslovens § 1 ikke er oppfylt, men legger også til at arealkravet i odl. § 2 1. ledd ikke er oppfylt. Om lag 58 dekar produktiv skog var altså klart for lite til å oppveie for de manglende 4 dekar jordbruksareal som skulle til for at lovens krav var oppfylt.

Man kan driste seg til å anføre at 10 dekar produktivt skogsareal tilsvarer om lag 1 dekar dyrket mark, slik at 200 dekar produktiv skog tilsvarer 20 dekar jf. forarbeidene ovenfor. Imidlertid er ikke dette en linje domstolene har lagt seg på. Loven er klar på at 100 dekar er den nedre grense for det produktive arealet som skal tilsvare 20 dekar jordbruksareal. Lagmannsretten sier at 58 dekar skog klart ikke tilsvarer de manglende 4 dekar. Det kan derfor hevdes at det må til betydelig mer skogsareal enn 10 ganger manglende jordbruksareal.

Etter lovendringen hvor arealkravet ble hevet til 20 dekar kan det derfor hevdes at det kreves tilsvarende større produktive skogsarealer. Imidlertid er lovens ordlyd klar med hensyn til de konkrete arealkrav. Det kreves som hovedregel minimum 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktivt skogsareal.

Den omtalte lagmannsrettsdom trekker raskt inn odl. § 1 når arealkravet i odl. § 2 vurderes. Selv om lagmannsretten her tar stilling til om arealkravet i odl. § 2 er oppfylt, kan det i andre dommer synes som om dette er et mønster slik at retten ikke konkret må ta stilling til om vilkårene i § 2 er oppfylt, men avviser odelsløsning ved å hevde at saken

¹³ Ot. prp. nr. 59 (1972-73) s. 52

¹⁴ LA-1995-00065

faller på vilkårene i odl § 1. De siste avsagte høyesterettsdommer hvor odl. §§ 1 og 2 har vært behandlet, har arealkravene i odl. § 2 utvilsomt vært oppfylt. Det kan derfor synes noe uklart hvor en slik grense går ved kombinasjonsbruk hvor de vesentligste arealer er jordbruksareal og det tilhører noe produktiv skog.

Spørsmålet dreier seg også om hva slags type jordbruksareal den produktive skogen skal vurderes mot. Skal verdien av det produktive arealet vurderes opp mot produksjonsverdien av det skrinne fjelljordet ved siden av skogen, eller det gode jordbruksareal nede i dalen?

Svaret er ikke helt klart, men det er gode holdepunkter for at det produktive skogsareal skal vurderes opp mot jordveien som ligger i samme klimatiske og kvalitetsmessige soner.

Trolig vil den skjønnsmessige vurderingen av beliggenhet, skog og jordbrukskvalitet, klima og driftsform komme inn som momenter i en helhetsvurdering.

4.7 Andre rettigheter eller tilleggsarealer

4.7.1 Tilleggsarealer

4.7.1.1 Fjell

Foruten jordbruk og skogbruksarealer er det eiendommer som har betydelige andre arealer. Slike arealer kan være fjellstrekninger, myrer, knauser, og beiteareal som må kultiveres for å regnes som jordbruksareal.

Spørsmålet er om disse arealene kan komme inn og oppveie for de manglende jordbruksarealer?

Også her må man omregne til den produksjonsmessige verdi av 20 dekar jordbruksareal. Det kan dog neppe tenkes at fjellandskapet kan kaste særlig av seg. Det er mulig at det er slik at det kan høstes noe bær eller annet, men dette vil trolig ikke utgjøre noe av betydning. Man skal likevel ta forbehold om at enkelte bruk henter råvarer fra slike områder som benyttes i landbruksproduksjon. Det er imidlertid vanskelig å gi gode eksempler.

Høyesterett har også i flere dommer ikke medregnet fjellstrekninger i sin vurdering om vilkårene i odl. § 2 var oppfylt.^{15 16}

4.7.1.2 Myrområder

Det kan tenkes at det finnes større arealer som har karakter av myrlandskap. Det heter i forarbeidene¹⁷ at ”jord som må drenerast eller ryddast ikkje reknast som jordbruksareal”. Slike områder kan nettopp være myrområder. Trolig vil den beste utnyttelsen av slike områder være anvendelse til beitemark, men det avhenger av en konkret vurdering av områdets beskaffenhet. Kan myrområdene brukes til beite, vil arealet kunne ha en viss verdi. Det må i denne sammenheng tas hensyn til den driftsform som er valgt. Ved eksempelvis sauehold kan et slikt område ville ha avgjørende betydning hvis eiendommen ellers ligger i grenseland. Det skal i denne sammenheng også nevnes at Høyesterett uttalte i Vesterøya-dommen¹⁸ at utleie av beitemark ikke er landbruksdrift i odelslovens forstand.

¹⁵ Rt. 2001.561 (Nordtveiten)

¹⁶ Rt. 2002.112 (Gisløys)

¹⁷ Ot. prp. nr. 59 (1972-73) s. 52

¹⁸ Rt. 1998.450 s.454 (Vesterøya)

4.7.1.3 Torvdrift

En annen problemstilling som kan reise seg vedrørende myrområder, er uttak av torv.

Drift av torvuttak var i særlig i tidligere tider et vesentlig bidrag til gårdsdriften.

Det kan hevdes at slike driftsmåter i dag ikke er av særlig omfang, men i enkelte områder vil det fortsatt tidvis være uttak av torv.

Spørsmålet videre vil være hvilken verdi et slik uttak har og om det i hele tatt kan komme med i vurderingen som tilleggsarealer. Videre vil det også være et spørsmål om torvdrift vil komme inn under unntaksregelen i odl. § 3. En mer inngående drøftelse av odl. § 3 vil komme senere, men vi kan kort fastslå at hvis torvdriften er av et så omfattende omfang at det vil sortere under odl. § 3, vil det føre til at grunnen virksomheten drives på, ikke er gjenstand for odelshevd. Dette gjelder selv om foretaket ligger til samme bruksnummer som odlingsjorden ellers.¹⁹

Ofte er det kun i spesielle områder man kan drive torvuttak, og man må også flytte det konkrete uttaksområdet etter hvert som det er hentet ut riktig mengde. I dag reguleres uttaket i stor grad av miljøhensyn, noe som tidligere ikke var det avgjørende kriterium da uttaksmengden ble bestemt.

Historiske kilder er klare på at torvdrift for mange var et avgjørende tilskudd til den ellers sedvanlige gårdsdrift. For å kunne avgjøre hvorvidt en slik torvdrift skal kunne hevdes sammen med den resterende odlingsjord, og hvor mye en slik tileggsherlighet skal utgjøre, beror på en konkret vurdering av driftsomfanget og andre forhold knyttet til driften.

Kan det hevdes at torvdriften har karakter av tilleggsdrift til en ellers selvstendig gårdsdrift, kan det tale for at det også kan hevdes odel til de områder driften utøves.

Er torvdriften av et slikt omfang at det drives en mer separat drift som i stor grad ikke er tilknyttet gården ellers, beveger vi oss klart mot et § 3- tilfelle. Ytterligere vil det også peke i denne retning om torvdriften er skilt ut som eget foretak.

Hvis man kommer til at torvdriften ikke er av en slik karakter at den kommer inn under odl. § 3, vil den også måtte regnes med i den vurdering som foretas når man ser på om det ligger tileggsherligheter til eiendommen som kan være med å fylle opp de manglende arealer som skal til for at kravet i odl. § 2 skal bli oppfylt.

Den konkrete vurdering av hvor mye en slik torvdrift kaster av seg, må foretas etter en sakkyndig vurdering sammenholdt med en skjønnsmessig vurdering av forholdene ellers. Torvdriften må også vurderes opp i mot kravet til landbruksmessig drift i odl. § 1. Det kan derfor antas at man i en konkret situasjon ikke vil legge betydelig vekt på en torvdrift hvis denne er det vesentligste av den bestående driften på eiendommen og eiendommen ellers med andre arealer ikke oppfyller vilkårene i odl. § 2.

4.7.1.4 Beitearealer

Det har tidligere blitt nevnt at de beitearealer som ikke direkte kan regnes som jordbruksareal, kan komme inn som plussverdier. Hvordan dette beregnes, beror på en skjønnsmessig vurdering av arealenes egnethet som beite, kvalitet og andre lokale forhold. Særlig på eiendommer hvor det holdes beitedyr som sau og storfe, vil slike områder ha avgjørende betydning. Det minnes dog igjen om at slike arealer ikke kan bøte på manglende jordbruksarealer hvis jordbruksarealet er mindre enn den nedre grense på 5 dekar.

¹⁹ Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett* s. 44

4.7.2 Rettigheter

Til en eiendom kan det ligge en rekke rettigheter på annen grunn. Slike rettigheter kan være hugstservitutter, spredearealrettigheter, vannservitutter, men de kanskje mest praktiske er beiterettigheter og allmenningsrettigheter. I teorien blir disse bare omtalt som tileggsrettigheter som kan komme inn og kompensere manglende jordbruksarealer.²⁰ Det er også sparsomt med rettspraksis som vektlegger slike tileggsrettigheter i særlig grad. Lovteksten er imidlertid klar på at "rettar og lunnende" skal tas med i en vurdering av om den produksjonsmessige verdi tilsvarer 20 dekar jordbruksareal. Som vi likevel ser, er altså den praktiske betydningen av disse rettighetene svært liten. Dog kan en allmenningsrett ha noe betydning, men dette vil også bli i de helt spesielle tilfellene.

²⁰ Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett* s. 39

5 Odelslovens § 23

En viktig regel som i stor grad står i sammenheng med odl. § 1 er odl. § 23. Den lyder: ”Eigedom som etter skifte av tilhøva ikkje lenger fyller vilkåra for odlingsjord etter § 2 i denne lova, kan ikkje løysast på odel.”

Regelen retter seg mot eiendommer som grunnet en endring eller skifte av forholdene ikke lengre kan påregnes brukt til landbruksdrift. Regelen retter seg primært mot vilkåret i odl. § 1, ” kan nyttas til landbruksdrift”, selv om bestemmelsen også skal knyttes opp mot odl. § 2. Se her kommentarutgaven.²¹ Foruten kravet ”nyttast til landbruksdrift” i odl. § 1, knyttes altså odl. § 23 også til arealkravet i odl. § 2.

Går man noe dypere inn i hva slags endringer som kan føre til at vilkåret i odl. § 1 ikke lengre oppfylles, kan vi grovt dele disse inn i 2 grupper.

Enten forhold på selve eiendommen eller forhold som inntreffer i området rundt eiendommen. Ser vi på det siste først, er det mest praktiske eksemplet at det skjer en bymessig utvikling i strøket. En god illustrasjon her er Bergli-dommen,²² hvor strøket rundt den beskjedne eiendommen hadde endret seg såpass mye at det var lite trolig at det kom til å bli utøvet landbruksdrift på eiendommen.²³

Uansett må eiendommen ved et odelsfrigjørings spørsmål alltid underlegges en selvstendig vurdering opp mot odl. § 1.

Ser vi på den andre, og kanskje mest praktiske og vanlige endringen ved eiendommer som gjør at de ikke lengre oppfyller kravet i odl. §§ 1 og 2, må vi se hen til eiendommens egne selvstendige endringer.

Det minst problematiske forholdet vil være endring av arealstørrelse slik at arealet ikke tilfredsstiller kravene i odl. § 2.

Dette kan være et frivillig frasalg til bolig- tomter eller næringsdrift. En annen aktuell situasjon er avståelse av arealer til det offentlige gjennom ekspropriasjon. Videre skal det også nevnes at en omdisponering av arealene til industrivirksomhet kan føre til at eiendommen mister sin odelsrettslige status. Det vises her til odl. § 3.

En noe mer problematisk situasjon har vi hvis eiendommen har endret karakter gjennom eksempelvis vanskjøtsel. Den gamle læresetningen ” en gang odel alltid odel” har ikke lengre noe hold.

De tidligere så velholdte jordbruksarealene har grodd igjen med skog og kratt, eller blitt til våtmarksområder grunnet manglende grøfting og oppdemming. Ved slike tilfeller kan arealene ha mistet sin odelsrettslige status ved at lovens vilkår ikke lengre er oppfylt. Det må i disse tilfellene foretas en skjønnsmessig vurdering i henhold til odl. §§ 23, 1 og 2.

²¹ Rygg, Ola og Skarpnes, Oluf. *Odelsloven kommentarutgave* s 128

²² Rt. 1967.1009 (Bergli)

²³ Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett* s. 51

6 Odelslovens § 1.

6.1 Innledning

En av de mest aktuelle og sentral bestemmelser i odelsloven er § 1. Den lyder:

”Odelsrett kan hevdast til fast eigedom som kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.

Eigedom som det kviler odel på, blir kalla odelsjord.”

6.2 Vilkår

Bestemmelsen har flere vilkår som må være oppfylt.

For det første oppstiller loven et krav om hevd. Dette er ikke et sentralt poeng i denne avhandling, men det vises i denne sammenheng til odl. § 7.

Videre stiller loven opp vilkår om at det skal være en fast eiendom som skal ha en viss størrelse. Dette har blitt inngående drøftet ovenfor under vurderingen av odl. § 2.

Et siste vilkår er at eiendommen skal kunne nyttes til landbruksdrift. Dette vilkåret reiser mange spørsmål som er forsøkt besvart både gjennom forarbeider, teori og inngående rettspraksis. Det kan hevdes at det har skjedd store endringer i landbruket siden lovforarbeidene ble forfattet. Dette gjenspeiler i noen grad den endringen som har skjedd i hvordan domstolene tolker vilkåret ”kan nyttas til landbruks drift”.

6.3 Utgangspunktet – Bestemmelsens hovedregel (odelslovens § 1)

Det synes skjønnsomt først å se på bestemmelsens hovedregel.

Falkanger²⁴ oppstiller en hovedregel om at det i det overveiende antall tilfeller ikke vil reises tvil om at en eiendom med 20 dekar jordbruksareal²⁵ eller minst 100 dekar produktiv skog er odlingsjord. (Arealkravet for jordbruksareal er endret etter lovendringen, derfor min endring i teksten fra 10- 20 dekar jordbruksareal.)

Det finnes gode argumenter for at Falkangers syn på hovedregel forfattet i 1984 i det vesentlige fortsatt er korrekt. Som han selv videre påpeker, vil unntakene komme ved de tilfeller som kan være fraflyttede bruk, avsidesliggende eiendommer og lignende.

Spørsmålet er om denne hovedregel fortsatt kan stå seg i dag, over 20 år senere med endring i landbruket og samfunnet ellers.

Det hevdes blant annet i en artikkel forfattet i 1999 av advokat Claus Frimann-Dahl,²⁶ at arealkravet i odl. § 2 bare er et minstevilkår.

Han mener i artikkelen å påvise at Høyesterett setter § 1 ” kan nyttast til landbruksdrift” som et mer selvstendig og sentralt vilkår enn Falkanger tilbake i 1984 beskrev det som. Det skal dog bemerkes at hovedregelen oppstilt i 1984 ikke ble gjentatt i denne form i Falkangers artikkel i Tidsskrift for Rettsvitenskap i 1996.²⁷ Her ble den siste rettspraksis på området kommentert og i større grad behandlet som et selvstendig vilkår slik Frimann-Dahl etterlyser.

²⁴ Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett* s 42

²⁵ Se avhandlingens pkt..4.3 s. 15

²⁶ Frimann-Dahl, Claus. *Begrepet ”kan nyttast til landbruksdrift” i odelslovens § 1*. I Juristkontakt nr 8. årg 1999 s. 35

²⁷ Falkanger, Thor. *Odelsretten- et gammelt, men fortsatt levende særnorsk rettsinstitutt*. I Tidsskrift for rettsvitenskap nr. 3 årg. 1996

6.4 Forarbeider

Ser vi på odl. § 1 er det særlig NOU 1972:22 og Ot prp nr. 59 (1972-73) som er aktuelle. Videre Inst. O Nr. 60 (1973-74).

Spørsmålet er hvilken betydning og tolkning forarbeidene har lagt til begrepet: ”nyttas til landbruksdrift.”

Den offentlige utredningen²⁸ tar først for seg det eventuelle krav om at eiendommen må drives jordbruksmessig ved løsning. Dette mener utredningen det ikke skal kreves. Ut av dette kan man derfor tolke at det ikke er et vilkår at jordveien skal være drevet de siste år. For øvrig må man slutte at det samme gjelder for det produktive skogsareal.

Som det tidligere har vært nevnt, kan imidlertid odl. § 23 komme inn hvis eiendommen har mistet sin karakter av jordbruk, slik at det praktisk og økonomisk ikke kan komme på tale å drive jordbruket videre.

Videre tar utredningen for seg mulighetene for at også andre driftsmåter, slik som husdyrhold skal tas med i vurderingen av landbruksdrifts vilkåret.

6.4.1 Det økonomiske utkommet

Når det gjelder forarbeidenes vurdering av det økonomiske utbytte av driften, sier den offentlige utredningen :²⁹

”Synet bør være at berre eigedomar som verkeleg har noko å si for bondenæringa, bør gå inn under odelsretten. Men ein bør på den andre sida ikkje krevje at ein huslyd skal kunne livnære seg på eigedomen. ...Gårdsbruk som før ga fullt arbeid og var einaste næringsgrunnlaget for ein huslyd, er difor i nåtida ikkje sjeldan vorte ”støttebruk”. Men det kan ikkje av den grunn vere tale om at dei skal tape sin karakter av odelsgardar (odlingsjord) ”

Dette utdraget helt eller delvis er inntatt i flere senere Høyesterettsdommer jf. Store Døvik-dommen³⁰ og Nordtveiten-dommen.³¹

Det er åpenbart at domstolene legger betydelig vekt på dette.

Ut fra det som fremgår i nevnte forarbeid, legges det opp til at man i noen grad godtar deltidsbruk, men disse må ha et vist inntekstpotensial.

Det gis imidlertid ytterligere veiledning i NOU 1972:22: ”Ein må likevel halde fast på at eigedom som det skal vinnast odelsrett til må gje ”et betydelig tilskudd til familiens underhold”, som det heiter i ein dom sitera av høgsterettsadvokat Hegje i TfR 1947 s 278”

Som vi ser, fastholder lovutvalget den relativt gamle rettspraksis som er sitert i TfR helt tilbake fra 1947. Det man kan trekke ut av dette, er at kravet til økonomi skjerpes noe sett i forhold til det tidligere siterte. Spørsmålet er likevel hvordan retten over tid har tolket ”betydelig underhold.” Dette kommenteres ytterligere når rettspraksis mer utførlig behandles.

Videre vises det i utredningen til Bergli-dommen³² hvor det sies at det økonomiske utkommet skal være slik at: ”..kan gje eit tilskott å rekne med for levemåten til ein huslyd.”

²⁸ NOU 1972:22

²⁹ NOU 1972:22

³⁰ Rt. 2000.1634, utdrag s. 1640

³¹ Rt. 2001.561, utdrag s. 566

Det kan argumenteres for at det her stilles et noe mildere krav til det økonomiske utkommet. ”Et betydelig utkomme”, og ”et tilskudd å regne med”, må sies å kunne ha en noe ulik betydning.

Ser man isolert på forarbeidene som rettskildefaktor, kan man i hvert fall slå fast at det økonomiske utkommet må være av en viss størrelse, sågar av en størrelse man kan regne med i familiens huslyd.

6.4.2 Påregnelig bruksmåte

I Odelstingsproposisjonen,³³ ser vi at vilkåret landbruksdrift skal tolkes i lys av at det er de naturlige vilkår for å drive landbruksdrift på eiendommen og ikke den aktuelle bruken som i prinsippet er avgjørende. Det heter videre at ”Landbruksdrift trenger ikke plent å være den eneste tenkjelege utnyttingsmåten, men det ligg i det som er sagt at landbruksdrift må være en påregnelig bruksmåte.”

Odelstingsproposisjonen redegjør her altså for at man må foreta en objektiv vurdering av kravet ”kan nyttast til landbruksdrift”. Den objektive påregnelighetsvurderingen finner vi også igjen i flere dommer. Se bla. Nordtveiten-dommen³⁴ hvor Høyesterett uttaler på s 567 at ”..det må fremstå som realistisk at noen kan tenke seg å drive landbruk på eiendommen.” Altså legger Høyesterett en klar objektiv vurdering til grunn.

6.5 Rettspraksis

Odelstingsloven er nå over 30 år og har virket i en tid da landbruket har vært i en rivende utvikling. Den generelle landbrukspolitiske holdning og virkelighet har endret seg kraftig, ikke minst de siste 20 årene. Det kan argumenteres for at de vurderinger og retningslinjer som ble nedfelt i forarbeidene til odelstingsloven av 1974 kan ha behov for en fornyelse. Ikke minst er tolkningen av forarbeidene gjort av domstolene på slutten av 70 tallet noe ulik den vi ser i dag.

Slik bør det også være da de samfunnsmessige strukturene generelt og særlig i landbruket har endret seg kraftig.

Det synes fornuftig i det videre å se på hvordan Høyesterett har vurdert odl. § 1 og ”kan nyttast til landbruksdrift”, gjennom å studere enkelte dommer avsagt i tiden fra rett etter at den nye loven kom i 1974, og frem til i dag. Særlig vil den såkalte Todnem-dommen fra 1980,³⁵ Hjelmeland-dommen fra 1987,³⁶ Vesterøya-dommen fra 1998,³⁷ Store Døvik-dommen fra 2000,³⁸ Nordtveiten-dommen fra 2001,³⁹ og endelig Gisløys-dommen fra 2002,⁴⁰ bli behandlet.

Det synes også formålstjenelig å gå noe inn i underrettspraksis, særlig til lagmannsrettens avgjørelser og se hvordan høyesterettspraksis vurderes av disse. Disse utvalgte dommene blir nevnt i det følgende.

³² Rt. 1967.1009

³³ Ot. prp. nr. 59 (1972-73) s. 51

³⁴ Rt. 2001.561

³⁵ Rt. 1980.585

³⁶ Rt. 1987.1231

³⁷ Rt. 1998.450

³⁸ Rt. 2000.1634

³⁹ Rt. 2001.561

⁴⁰ Rt. 2002.112

6.5.1 Todnem-dommen Rt. 1980.585

Går vi først til Todnem-dommen fra 1980, dreide saken seg om spørsmålet om en eiendom var odlingsjord i relasjon til odl. §§ 1 og 2. Arealet var marginalt, men Høyesterett kom i denne saken til at eiendommen fortsatt hadde status som odlingsjord. Det var snakk om at jorden hadde ligget brakk en periode, og at noen dreneringskanaler ikke var holdt i hevd. Det som bla. ansees viktig i denne dommen, er hva førstvoterende uttalte:

”Dette innebærer, slik jeg forstår det, at når en eiendom eller et jordstykke har vært brukt slik at det var odlingsjord, og de naturlige forutsetninger for jordbruk fremdeles er til stede, skal det nokså meget til for at det på grunn av ikke-bruk eller vanhevd ikke lenger skal anses som jordbruksareal.” Videre sies det:

”Selv om det må antas at jordbruksverdien av de tidligere dyrkede arealer på bnr. 45 var betydelig redusert, særlig ved manglende vedlikehold av dreneringen, kan jeg ikke se at det foreligger noe som viser at ikke i alle fall minst 5 dekar kunne tas i bruk som kulturbeite uten større kultiveringstiltak. At Per Asheim så seg tjent med å foreta grøfting og planering for å få en bedre utnyttelse og at disse tiltak ble ansett tilskottsberettiget, er ikke avgjørende i denne forbindelse.

For bruk til beiteformål kan jeg heller ikke se at det var noen vesentlig hindring at de beste arealer ikke var sammenhengende.”

Det man kan trekke ut av dette er i hvert fall at Høyesterett på denne tiden var strenge med å ”dømme ut” eiendommer. Det skulle mye til for at en eiendom ikke lengre var odelsjord. En skal også merke seg uttalelsen fra Høyesterett om at: ”det skal nokså meget til for at det på grunn av ikke-bruk eller vanhevd ikke lengre skal ansees som jordbruksareal”

Det var heller ikke et avgjørende moment for Høyesterett hvilket økonomisk utkomme man kunne få ut av eiendommen.

Det skal i det følgende vises til at dette syn endret seg.

6.5.2 Hjelmeland-dommen Rt. 1987.1231

I 1997 kom Hjelmeland-dommen,⁴¹ og her dreide det seg om en eiendom på om lag 78 dekar hvorav om lag 3 dekar var jordbruksareal og ca. 20 var gode beitearealer. Av disse beitearealene var om lag 8 dekar overflatedyrket. Partene var enige om at arealkravet i odl. § 2 var oppfylt. Tvisten dreide seg om vilkåret ”nyttast til landbruksdrift” i odl. § 1 var oppfylt.

Høyesterett uttalte: ”jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten. Det er på det rene at gnr. 58 bnr. 21 opprinnelig var odelsjord. Eiendommen har tidligere på samme måte som en rekke mindre bruk i distriktet, vært drevet som kombinasjonsbruk, idet eieren også har drevet fiske ved siden av gårdsbruket. Utviklingen innen landbruket har ført til at bruk av denne typen i økende grad kan sees som grensetilfeller i forhold til odelslovens regler. For den aktuelle eiendom kommer dessuten til at arealet er blitt noe redusert ved utskilling av tomter. Jeg kan imidlertid ikke se at forholdene er slik at den nå har tapt sin karakter av å være odelsjord.

Partene er for Høyesterett enige om at eiendommen rent arealmessig fyller kravene etter odelsloven § 2 for å være odelsjord. Jeg viser til den beskrivelse av eiendommen som er

⁴¹ Rt. 1987.1231

gitt innledningsvis, og er enig i det. Avgjørende for saken er derfor om eiendommen fremdeles "kan nyttast til landbruksdrift", jf odelsloven § 1. ”

Sakkyndige fastslo at sauehold vare den best egnede driftsform på eiendommen, og dette ville gi et netto dekningsbidrag, tilskudd medregnet, på om lag kr 7000,-.

Høyesterett uttalte videre:

”Det driftsoverskudd som en slik bruksmåte gir er beskjedent. Jeg mener imidlertid at det må anses tilstrekkelig til å vise at landbruksdrift på eiendommen fremdeles kan være aktuelt. Det må antas at det ikke er uvanlig at driften på mindre bruk opprettholdes på tilsvarende beskjedent grunnlag, selv om dette forutsetter inntekter også fra virksomhet utenom gården for å gi tilstrekkelig underhold.”

Denne dommen må ansees som et prejudikat for at eiendommen må gi et visst tilskudd til familiens underhold for å bli ansett som odlingsjord, dog er kravene til tilskuddets størrelse meget beskjedne.⁴²

Ser vi på det beskjedne beløpet på kr 7000,-, og setter dette opp mot forarbeidenes krav om at eiendommen må ” gi et betydelig tilskudd til familiens underhold,”⁴³ kan det sies at Høyesterett i Hjelmeland-dommen ikke har lagt synderlig vekt på forarbeidene. Det kan også argumenteres for at resultatet i dag kunne ha blitt annerledes etter bla Gisløys-dommen.⁴⁴

6.5.3 Vesterøya-dommen Rt.1998.450

Om lag 12 år etter Hjelmeland, ble Vesterøya-dommen, eller Tysvær- dommen som den også kalles, avsagt.⁴⁵

Her dreide det seg om en stor del av en øy- eiendom på totalt 251 dekar. Om lag 20 dekar var dyrket, og om lag 30 dekar var gjødslet beite. Resten var lyngmark og lauvskog. Eiendommen hadde flere hus, men alle hadde behov for betydelig oppussing. Det var ikke strømtilførsel til øya. Arealkravet var i denne saken ikke omtvistet, og saken ble avgjort på bakgrunn av odl. § 1.

I dommen henviser Høyesterett til en rekke forhold, nevnt i forarbeidene, som skal danne grunnlag for en vurdering av om kravet ” kan nyttast til landbruksdrift” i odl. § 1 er oppfylt.

6.5.3.1 Objektiv vurdering av eiendommen

For det første må det foretas en objektiv vurdering av eiendommens karakter. Høyesterett uttaler:

”Problemstillingen er om det - ut fra de rådende forhold eller sett i et lengre tidsperspektiv - kan fremstå som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift. Av sentral betydning er her de naturgitte og økonomiske muligheter for landbruksdrift på eiendommen. Om en eiendom kan nyttes til landbruksdrift, må vurderes objektivt. Odelsløserens personlige forhold - hans egenskaper og interesser - er uten

⁴² Frimann-Dahl, Claus. *Begrepet ”kan nyttast til landbruksdrift” i odelslovens § 1*. I Juristkontakt nr 8. årg 1999 s. 35

⁴³ NOU 1972:22 s 44.

⁴⁴ Rt. 2002.112

⁴⁵ Rt. 1998.450

betydning i denne sammenheng. Heller ikke er det av betydning om odelsløseren - slik tilfellet er her - har andre eiendommer som den aktuelle eiendom kan drives sammen med. Frøyland hevder at det er et marked for eiendommen benyttet til landbruksdrift i kombinasjon med kjøpernes øvrige eiendommer. Jeg kan imidlertid ikke se at dette kan ha betydning i denne sammenheng. Odelslovens ordning er at den aktuelle eiendommen skal vurderes som en selvstendig driftsenhet i forhold til kravet i odelsloven § 1. Det vil ikke harmonere med dette vurderingstemaet å ta hensyn til om det er et marked for eiendommen som tilleggsjord til andre eiendommer.”

Det Høyesterett legger avgjørende vekt på, er for det første at eiendommen skal vurderes på et objektivt grunnlag. Odelsløserens personlige egenskaper eller særegen bruk skal ikke telle med. Høyesterett tar hensyn til de lokale naturgitte forhold og vurderer om en fornuftig kjøper ville erverve eiendommen med sikte på å drive landbruksdrift. Dette er viktige uttalelser som ikke klart kom frem i Hjelmeland eller Todnem-dommen.

6.5.3.2 Vurderes som egen driftsenhet

Videre sier Høyesterett at eiendommen skal vurderes som en egen driftsenhet. Noe annet ville ha vært i strid med odelslovens ordning sier Høyesterett. En vurdering hvor løserens andre eiendommer skulle bli tatt med i en helhetsvurdering, ville i stor grad slått beina under en selvstendig vurdering av kravet i odl. § 1 i forhold til den aktuelle eiendom.

6.5.3.3 Erverv til landbruksdrift. – Oppstart- ”på ny”

For det andre sier Høyesterett at det må være realistisk og påregnelig at en fornuftig kjøper ut fra de rådende forhold vil erverve eiendommen til landbruksdrift. Videre ble det i særlig grad vurdert om det var realistisk og påregnelig at en erverver ville starte opp landbruksdrift ”på ny,” da driften hadde ligget nede.

De naturgitte og økonomiske muligheter skal her vektlegges.

Også på Vesterøya ble sauehold vurdert som en mulig og kanskje eneste realistiske driftsmåte. Videre må det i følge Høyesterett vurderes hvilket investeringsbehov som kommer inn, slik som restaurering av bygningsmasse, innkjøp av produksjonsdyr mv. Høyesterett anså det som høyst tvilsomt at noen ville erverve eiendommen for nevnte driftsform. Særlig ble momentet med den vanskelige atkomstveien tillagt vekt.

6.5.3.4 Lønnsomhetskrav

For det tredje henviser Høyesterett til forarbeidene,⁴⁶ og sier at det ikke er et vilkår at eiendommen skal være familiens eneste næringsgrunnlag, men at den må kunne gi et tilskudd av betydning til familiens underhold.

Høyesterett gikk deretter inn i en realitetsdrøftelse for å finne frem til et mulig inntekstpotensial for eiendommen.

I denne saken foretok sakkyndige en vurdering av forholdene, men investeringsbehovet var sterkt omtvistet. Hvis de tall som sakkyndige la frem, var realitetsnære, ville driften gitt et negativt resultat. Riktignok mente Høyesterett at investeringskalkylene var vel drøye, men kom frem til at et redusert investeringsbeløp ville krevd en større arbeidsinnsats. Derfor ble kravet til at eiendommen skulle gi et bidrag av betydning ikke ansett som oppfylt. Det skal bemerkes at det av Høyesterett ikke ble fremsatt noe konkret tall for inntekstpotensial slik

⁴⁶ NOU 1972:22 s. 44

som i en rekke andre avsagte Høyesterettsdommer. Forøvrig kom Høyesterett i denne sammenheng med en meget viktig uttalelse som senere har blitt tatt inn i andre dommer: ”Drift som bare har karakter av hobbybruk, kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord”.

Denne ”hobbybruk situasjonen” må derfor vurderes opp mot de økonomiske krav som stilles for at en eiendom skal kunne ansees som odlingsjord.

Det som videre skal bemerkes, er at Høyesterett i denne dommen også tok løsningssummen med i betraktning i forhold til investeringsbehovet. Det skal ikke bare sees på brutto dekningsbidrag fratrukket faste kostnader, også løsningssummen skal medtas.⁴⁷

Følgelig var Vesterøya ikke å anse som odlingsjord.

6.5.3.5 ”Det marginale tilfellet”

Som vi ser kan det argumenteres for at Høyesterett har gått et skritt videre i Vesterøya-saken i forhold til Hjelmeland i å utelukke eiendommer som odlingsjord. Dog kan det hevdes at Vesterøya-dommen er helt i tråd med forarbeidene og teorien. Altså nettopp et slikt marginalt tilfelle som odelsloven skal forhindre fortsetter som odlingsjord. Falkanger skriver i sin bok at ”Det er all grunn til å fastslå at i det overveiende antall tilfelle vil det ikke kunne reises tvil om at en eiendom med 20 (her 10 i original teksten) dekar jordbruksareal eller minst 100 dekar produktiv skog er odlingsjord. I det følgende er det imidlertid de marginale tilfelle som holdes for øye. For eksempel det fraflyttede, avsidesliggende småbruket, holmen/øya med en del skog eller fjelleiendommen med litt produktiv skog i dalsøkkene.”⁴⁸

Man kan med støtte i Falkangers teori, samt forarbeidene lett kunne argumentere for at Vesterøya-dommen er i samsvar med intensjonene til lovarkitektene av odelsloven.

6.5.4 Store Døvik-dommen Rt. 2000.1634

Eiendommen Store Døvik er på i alt 239 dekar hvorav 14 dekar er dyrket jord og 16 dekar er innmarksbeite. Resten er utmark. Eiendommen ligger i et landbruksområde med spredt bebyggelse.

I denne saken la Høyesterett stor vekt på både Hjelmeland og Vesterøya-dommene. Mange av de vurderingsmomenter som var oppe i disse dommene ble gjentatt i Store Døvik-dommen.

Store Døvik skilte seg imidlertid fra Vesterøya-saken ved at det var aktivt sauehold på eiendommen, samt at det var bedre vilkår for annen landbruksdrift. Det hadde også vært fast bosetting på eiendommen. Sakkyndige kom til at både sauehold og fruktdyrking ville gi et overskudd.

Imidlertid la Høyesterett til:

”Utviklingen for denne eiendommen ligner den situasjon som er beskrevet i NOU 1972:22 Om odelsretten og åsetesretten i merknadene til § 1 og § 2 på side 43-44:

”Synet bør vere at berre eigedomar som verkeleg har noko å seie for bondenæringa, bør gå inn under odelsretten. Men ein bør på den andre sida ikkje krevje at ein huslyd skal kunne livnære seg på eigedomen. Det har alltid vore slik at ein bonde ofte har teke den

⁴⁷ Frimann-Dahl, Claus. *Begrepet ”kan nyttast til landbruksdrift” i odelslovens § 1*. I Juristkontakt nr 8. årg. 1999 s. 37

⁴⁸ Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett* s. 44

attåtfortenesta han kunne få, i kyststroka med fiske, i innlandsbygdene med skogsarbeid og anna. Gardsbruk som før ga fullt årsarbeid og var einaste næringsgrunnlaget for ein huslyd, er difor i nåtida ikkje sjeldan vorte «støttebruk». Men det kan ikkje av den grunn vere tale om at dei skal tape sin karakter av odelsgardar (odlingsjord).”

Videre vektla Høyesterett de lokale forhold:

”Store Døvik ligger i et tradisjonelt jordbruksområde og har hele tiden vært nyttet til landbruksdrift. Eiendommen må sies å være typisk for mindre bruk i denne delen av landet.”

Vi ser altså at Høyesterett ikke bare vurderer eiendommen objektivt ut i fra en generell standard i forhold til skjønnsmomentene, men vektlegger hvordan forholdene arter seg på lokalt plan. Imidlertid sies det ikke her noe om klimatiske variasjoner.

Konklusjonen på Store Døvik-saken var at løsningsmannen fikk medhold.

Det hitsettes fra dommen:

”Jeg finner etter dette at det fremstår som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift, og at eiendommen vil gi et tilskudd av betydning.

Vilkårene i odelsloven § 1 og § 2 er oppfylt, og løsning kan ikke nektes med hjemmel i odelsloven § 23.”

6.5.5 Ulikheter mellom Vesterøya og Store Døvik

Som det fremkommer av saksforholdet er det to klare forskjeller mellom de to nevnte saker.

For det første var Vesterøya eiendommen ubebodd i over 15 år, og hadde sterkt behov for vedlikehold. Likeså var det behov for store investeringer for å starte opp virksomheten igjen, såkalt landbruksdrift ” på ny” som Høyesterett uttalte.

Det økonomiske utkommet ble også svært marginalt, hvis ikke med rent tap, skal man forholde seg til de sakkyndiges vurdering.

På Store Døvik hadde det vært stadig bosetting, og jorda var holdt i hevd. Videre var det heller ikke her et behov for nevneverdig vedlikehold.

Det kan være at Store Døvik- saken hadde fått et annet utfall hvis eiendommen hadde vært fraflyttet i noe tid. Hvis det hadde vært behov for en større investering, bla opprusting av hus og grunn, ville en uttdømming som odelsbruk om mulig også her vært en farbar vei for Høyesterett.

Høyesterett foretok en helhetsvurdering i begge sakene, og det som utgjorde hovedskillet, kan som sagt være det forhold at brukene var holdt i hevd eller ikke.

Det skal i denne sammenheng kort hitsettes et utdrag fra Todnem-dommen⁴⁹: ”det skal nokså meget til for at det på grunn av ikke- bruk eller vanhevd ikke lengre skal ansees som jordbruksareal”

Et aktuelt spørsmål er om det over 25 år gamle sitatet fra Høyesterett fortsatt har rettskildemessig relevans, og kan betraktes som retningsgivende i det følgende.

⁴⁹ Rt. 1980.585

6.5.6 Nordtveiten-dommen Rt. 2001.561

Bare få måneder etter at Store Døvik-dommen var avsagt, kom Nordtveiten-saken opp til doms.

Denne eiendommen var en typisk fjelleiendom med totalt 3478 dekar, hvorav 260 dekar var produktivt skogsareal. Det var også kjørevei frem til de produktive skogsarealene. Til eiendommen lå det også om lag 7 dekar jordbruksareal. Det resterende areal var fjellstrekninger og skog, ikke regnet som produktiv i odelslovens forstand. På Nordtveiten var husene i relativt god stand, selv om gården ble fraflyttet i 1969.

Partene var enige om at det ikke var grunnlag for drift av de 7 dekar med jordbruksareal. Eiendommen skulle derfor kun vurderes som en ren skogbrukseiendom. Vilkåret om eiendommen således oppfylte kravet i odl. § 2 som en skogbrukseiendom var heller ikke omtvistet.

Spørsmålet var imidlertid om vilkåret i odl. § 1; om eiendommen kunne ”nyttast til landbruksdrift”, var oppfylt.

Høyesterett kommer også i denne dommen inn på forarbeidene og hva det der sies om påregnelighet i forhold til drift, samt om det sett ut i fra de rådende forhold er realistisk at en ny driver vil starte med drift på eiendommen. Mer om dette i forarbeidene.⁵⁰

6.5.6.1 Økonomiske forhold

Videre kommer Høyesterett inn på kravet til det økonomiske utkommet av eiendommen. Det hitsettes fra dommen:

” Drift som bare har karakter av hobbybruk, kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord, jf. Rt-1998-450 (Vesterøya).”

Som begrunnelse for at det må stilles krav om at eiendommen må kunne gi et betydelig tilskudd til en families underhold, har ankemotpartene vist til Sivillovbokutvalgets innstilling side 43-44. Sivillovbokutvalget uttaler her:

«Synet bør vere at berre eigedomar som verkeleg har noko å seie for bondenæringa, bør gå inn under odelsretten. Men ein bør på den andre sida ikkje krevje at ein huslyd skal kunne livnære seg på eigedomen. ... Ein må likevel halde fast på at eigedom som det skal kunne vinnast odelsrett til, må gje «et betydelig tilskudd til en families underhold», som det m.a. heiter i ein dom sitera av høgsterettsadvokat Hegje i TfR 1947 side 278. Disse uttalelsene fremkommer imidlertid som ledd i drøftelsen av hvilke arealkrav som bør oppstilles etter odl. § 2, og knytter seg ikke til vilkåret i odl. § 1 om at eiendommen må kunne nyttes til landbruksdrift.”

Førstvoterende sier videre: ”Etter min oppfatning kan det heller ikke oppstilles krav om noen bestemt minsteavkastning”.

Sett i forhold til teksten i forarbeidene kan dette ansees som noe oppsiktsvekkende. Det som imidlertid er klart er at det for det første må være et positivt utkomme. Noe annet ville vært direkte motstridene i henhold til lovens bokstav og forarbeidenes klare holdning. For det andre bør avkastningen være av en viss størrelse jfr NOU 1972:22 s. 44 ” et betydelig tilskudd til familiens underhold” Det skal imidlertid bemerkes at kravet til et ”betydelig utkomme” eller ” betydelig tilskudd til familiens underhold,” har endret seg vesentlig etter at forarbeidene ble forfattet. Det kan vanskelig argumenteres for at et

⁵⁰ NOU 1972: 22 s. 43 og 44

tilskudd mellom kr 5 og 10.000, kan ansees som betydelig i dagens økonomiske målestokk. Likevel finnes det eksempler på at domstolene har akseptert at kravet er oppfylt på dette nivået.⁵¹

Imidlertid oppgis det ikke fra Høyesteretts side noen mulig beløp for økonomisk utkomme i denne dommen.

Videre vurderer Høyesterett om det er realistisk om noen vil starte med skogsdrift på eiendommen. Det blir oppgitt at vedhogst er eneste mulige driftsmåte, og at denne driftsform krever enkelte investeringer. Høyesterett sier sågar at dette vil kaste lite av seg sett i forhold til de investeringer som må gjøres. Løsningssummen har ikke Høyesterett nevnt i denne saken som en del av investeringene i en lønnsomhetsvurdering.

6.5.6.2 Jakt

Flere eiendommer av samme slag som Nordtveiten, har større eller moderate muligheter for utleie av jakt.

Det blir anført at jakt er en viktig ressurs og et betydelig inntektspotensial, men Høyesterett avskjærer dette med: "Jeg er imidlertid enig med ankemotpartene i at utleie av jakt ikke kan danne det eneste eller vesentligste grunnlag for å anse en eiendom som landbrukseiendom."

Av dette kan man slutte at jakt kan være et tilleggsmoment i en helhetsvurdering.

Imidlertid ville jakten være det vesentligste av inntekten på Nordtveiten, og kunne derfor ikke oppfylle vilkårene til "nyttast til landbruksdrift" alene.

Heller ikke Nordtveiten ble ansett som odlingsjord.

6.5.7 Gisløys-dommen Rt. 2002.112

Den sist avsaatte Høyesterettsdom som omhandler denne type odelsproblematikk er Gisløys- saken. På mange måter er den lik Nordtveiten sett i forhold til type eiendom, klimatiske forhold og lignende.

Gisløys er imidlertid en vesentlig større eiendom med om lag 20.000 dekar totalt. Av dette er ca 23 dekar dyrket areal i form av gjødslet beite. Videre er om lag 3150 dekar skog og av dette er om lag 355 dekar av produktiv karakter. Bruket har ikke vært bebodd siden slutten av 40 tallet, og husene er i varierende stand. Det er imidlertid oppført to hytter på eiendommen. Tunet kan nås sommerstid via en traktor vei.

Høyesterett anfører i denne saken de momenter som oppstilles i forarbeider og tidligere avsaatte dommer. Disse tas ikke med her, siden de allerede har vært nevnt gjentatte ganger. Imidlertid dreier det seg om forhold rundt påregnelighet og realismen sett i forhold til om noen vil erverve eiendommen til landbruksdrift, samt næringsgrunnlagsvurderingen.

Høyesterett sammenlikner så Store Døvik-dommen⁵² med denne sak.

Førstvoterende i Store Døvik-saken uttalte at så lenge eiendommen lå i et godt jordbruksland med arealer over minstegrensen, skulle det spesielle grunner til for at

⁵¹ Rt. 1987.1231

⁵² Rt. 2000.1634

eiendommen ikke tilfredstilte kravene i odl. § 1. Imidlertid var det avsagt dommer etter Store Døvik, som staket ut en kurs, som av flere er vurdert som noe endret. Det hitsettes også fra Gisløys-dommen utrag fra forarbeidene⁵³ til lovendringen hvor arealgrensen ble endret fra 10 til 20 dekar ved lov av 4. mai 2001 nr. 17.: «Det har sjelden blitt reist tvil om at en eiendom med 10 dekar jordbruksareal eller minst 100 dekar produktiv skog er odlingsjord. Rt-1998-450 og en rekke etterfølgende dommer i underinstansene kan imidlertid tyde på at domstolene i dag legger relativt stor vekt på de øvrige momentene som helhetsvurderingen etter § 1 gir anvisning på. Det finnes etter dette flere eksempler på at domstolene har slått fast at eiendommer med betydelig større produktive arealer enn det som følger av § 2 ikke oppfyller kravene til odlingsjord.»

Et viktig moment for Høyesterett er at Gisløys har vært fraflyttet i nesten 50 år. I tidligere dommer som bla Vesterøya og Nordtveiten har også dette vært momenter av avgjørende karakter for Høyesterett, særlig sett i forhold til å vurdere om det er realistisk og påregnelig at noen vil starte opp drift på eiendommen på ny.

6.5.7.1 Hovedmomenter

Også på Gisløys er det skogsdriften som må vurderes som det avgjørende moment. Utleie av beiter skal ikke telle med jf. Vesterøya-dommen.⁵⁴ Dette moment blir ikke ytterligere behandlet av førstvoterende.

For skogsdriften, stiller Høyesterett opp 2 hovedmomenter:

For det første at det ikke har vært drevet skogsdrift på eiendommen og om det er påregnelig at noen erverver eiendommen for slik drift.

For det andre om en slik drift vil gi et tilskudd av betydning for familiens underhold. Selv om denne avkastningen i utgangspunktet ikke er gjenstand for noe minstekrav, vil størrelsen ha betydning i forhold til påregnelighetsvurderingen i første punkt.

Det årlige balansekvantum i skogen er beregnet til om lag 40 m³, og den årlige omregnede avkastningen er beregnet til om lag kr 5000. Imidlertid er ikke forrentningen av kjøpesummen tatt med, men dette må tillegges.

Høyesterett tar så en del vurdering av inntekstpotensialet: ”Det er med andre ord snakk om inntekter som i tilfelle vil måtte være en ren biinntekt, og i en størrelsesorden så lav at den for de fleste i dag, som nødvendigvis vil måtte ha sin hovedarbeidsplass andre steder, vil fremstå som marginal. Sannsynligheten for at en fornuftig kjøper nå vil starte opp skogsdrift ved eget arbeid og investeringer, eller ved å få andre til å drive ut skogen med sikte på en avkastning på selve driften på høyst 5.000 kroner i året, fremstår etter mitt syn som liten.” Videre hitsettes det: ” Skogbestanden på Gisløys gir imidlertid etter min mening ikke grunnlag for avvirking med et slikt overskudd som kreves etter rettspraksis, jf. Vesterøya-dommen og Nordtveiten-dommen.”

⁵³ Ot.prp.nr.33 (2000-2001)

⁵⁴ Rt. 1998.450

6.5.7.2 Jaktområder

På Gisløys er det større jaktområder, og Høyesterett er enig med underrettene i at disse, sammen med utleie av hytte, kan utvikles til å gi et noe større utkomme enn de kr 8000 de i dag gir.

Imidlertid kunne disse rettighetene ha vært tatt i betraktning hvis skogsdriften ville ha kastet mer av seg.

Høyesterett avslutter med: ” Jeg er derfor kommet til at den totalvurdering som skal foretas, fører til at Gisløys i dag ikke fremstår som en eiendom som kan nyttes til landbruksdrift.

Eiendommen er således ikke odlingsjord etter odelsloven §.”

6.5.8 Vurdering av dommene

Som vi ser, var heller ikke Gisløys odelsjord. Man kan imidlertid hevde at også Gisløys var et ”marginalt” tilfelle slik som nevnt av både Falkanger⁵⁵ og av Høyesterett i Store Døvik-dommen:⁵⁶ ” I dette ligger det etter min mening en forutsetning om at en eiendom som Store Døvik med et alminnelig godt jordbruksland som klart overstiger minsteareal, i utgangspunktet vil tilfredsstille kravene til odlingsjord med mindre det foreligger spesielle grunner som gjør at eiendommen allikevel ikke kan påregnes nyttet til landbruksdrift.”

6.5.8.1 Marginale tilfeller

Kan man hevde at de eiendommene som ble behandlet i Høyesterett de siste 10 årene, og som mistet sin status som odelsbruk, var av den marginale typen og eller var spesielle tilfeller?

Fellesnevneren er at både Nordtveiten og Gisløys lå langt til fjells, og de var ikke drevet aktivt på flere år. Likeså var det heller ikke drevet skogsdrift på eiendommene. Når det gjaldt Vesterøya, var dette også et fraflyttet bruk. Alle hadde et lavt inntekstpotensial, og hadde behov for betydelige investeringer. Ser vi derimot på Store Døvik, var dette et bruk som lå relativt sentralt til, husene hadde vært bebodd, og eiendommen holdt i hevd.

Det kan derfor argumenteres for at Store Døvik ikke er av et slikt marginalt tilfelle som Falkanger nevner, og derfor beholdt sin odelsstatus. Man kan etter dette anta at brukene som ligger i grenseland i forhold til odl. §§ 1 og 2, og som er holdt i hevd og drevet landbruksmessig, har en større mulighet for å beholde sin odelsrettslige status.

6.5.8.2 Økonomisk utkomme

Videre må det økonomiske utkommet hensyntas. I Hjelmeland-dommen⁵⁷ ble det beregnet et driftsoverskudd på om lag kr 7-9000 pr år.

Det var i denne dommen tilstrekkelig til å oppfylle kravet om et tilskudd av betydning for familiens underhold. Man skal i denne sammenheng ta med seg at den landbruksmessige og prismessige utviklingen har endret seg betraktelig på nesten 20 år. I dag er det nok mer usikkert om dette hadde oppfylt det økonomiske kravet i odl. § 1.

I de senere dommer har det ikke alltid fremkommet en beregnet sum, men i Gisløys-saken ble om lag kr 5000 vurdert som alt for lite. De lege lata kan man hevde at beløpet må ligge betydelig høyere enn dette. Det blir vanskelig å foreta en ytterligere kvalifisert vurdering

⁵⁵ Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett* s.42

⁵⁶ Rt. 2000.1634

⁵⁷ Rt. 1987.1231

av hvor grensen går uten å bli stående på gyngende grunn. Likevel er det enkelte ytterligere vurderinger og hensyn som må behandles noe grundigere.

6.5.9 Høyesteretts avkastningsvurdering.

6.5.9.1 Jordveien

I en avkastningsvurdering er det eiendommens jordbruksmessige egenskaper som først hensyntas.

Kvaliteten og størrelsen på jordveien er den aller viktigste faktor. Videre må forhold som arrondering, grøfting og bearbeidelse av jordveien tas med i vurderingen. Jordveien kan for så vidt være holdt i hevd, men grøfting og liknende tiltak kan være sterkt påkrevet.

Jf. her Todnem-dommen.⁵⁸

For øvrig har også jordkvaliteten vært en del av vurderingsgrunnlaget. Bland annet i Grinda-dommen⁵⁹ ble det spesielt nevnt at jorden var kalkrik.

6.5.9.2 Skogsareal

Den produktive skogen blir vurdert på samme måte med hensyn til kvalitet, arrondering og tilgjengelighet.

Forarbeidene stiller opp et krav til at produktiv skog skal være av bonitet 5 eller bedre, samt med en produksjonsevne på minst 100 liter pr dekar.⁶⁰ En skog som akkurat holder disse minstemålene kan betegnes som skrinn og nærmest som fjellskog. Tett og fin lavlandsskog har en helt annen verdi og årlig produksjonsevne. Dette vil følgelig spille sterkt inn på avkastningen. Skurdlast av god kvalitet gir dessuten helt andre priser enn fyringsved.

I denne sammenheng skal det også nevnes at råvarepriser kan spille inn. Tømmerprisene har de siste årene variert betydelig. I en de lege ferenda vurdering kan man hevde at Høyesterett nok ikke blindt vil følge de kortsiktige konjunkturedringer, men en varig endring i råvareprisene slik det har vært i Norge de siste årene, vil komme til å ha en viss betydning. En svekket råvarepris vil følgelig føre til et lavere økonomisk utbytte på et gitt skogsareal. I denne sammenheng kommer også vurderingen av hva en fornuftig kjøper ville ha gjort.

Enkle atkomstveier for skogsdriften har dessuten vært viktige momenter. Også drivbarheten sett i forhold til terrengmessige forhold er viktig. Særlig i Nordtveiten-dommen var dette aktuelt.

6.5.9.3 Investeringer

Høyesterett har i flere dommer tatt hensyn til de investeringer som må foretas. Særlig i Vesterøya saken⁶¹ måtte det til store investeringer sett i forhold til et beskjedent inntekspotensial.

Følgelig ble det ikke noe å snakke om av overskudd. Det har i flere av dommene vært sakkyndige som har gitt råd om hvor store investeringer som må foretas, men ikke alltid har disse vurderingene blitt tatt helt til følge. Likevel ser vi at Høyesterett hensyntar betydelige investeringer i sin vurdering av det økonomiske utkommet.

⁵⁸ Rt. 1980.585

⁵⁹ LB 2001-03364 (Lovdata) Borgarting lagmannsrett

⁶⁰ Ot. prp. nr. 59 (1972-73) s. 52

⁶¹ Rt. 1998.450

I stor grad dreier det seg om innkjøp av produksjonsdyr og maskiner samt renovering eller oppsetting av driftsbygninger.

Selv om ikke løsøre er en del av odelsretten isolert sett, har Høyesterett vektlagt de investeringer som må foretas for at man skal kunne ha en drift på eiendommen. Ellers vil ikke premissene for en drift ligge til grunn, og man ville ikke kunne ha vurdert eiendommen på en god og objektiv måte.

6.5.9.4 Bolighus

I Store Døvik-dommen⁶² sier Høyesterett at kostnader til bolighus skal holdes utenfor den økonomiske vurderingen. Dette begrunnes med at eieren uansett må ha en bolig. Dette har ikke av Høyesterett vært endret i det senere, og må sies å ha skapt presedens.

6.5.9.5 Løsningssummen

For at Høyesterett skal kunne foreta en mest mulig korrekt vurdering av den økonomiske avkastningen, har det flere ganger blitt anført for Høyesterett at løsningssummen måtte tas med i vurderingen. Så sa også høyesterett i Vesterøya dommen⁶³: ”.....Syrstad foretar i denne oppsummeringen ikke en fullstendig beregning av investeringskostnadene. Selve kjøpesummen for eiendommen er således ikke tatt med.”

Det hitsettes også fra Gisløys-dommen:⁶⁴ ” I tillegg kommer,.... at også forrentning av kjøpesummen må tas i betraktning.”

Det må kunne sies at Høyesterett har tatt et klart standpunkt i forhold til at løsningssummen skal medtas, noe som må sies å ha skapt presedens.

6.5.9.6 Jakt og friluftsliv - utleie

Odelslovens regler skal favne om den drivbare landbruks og skogbrukseiendom. Imidlertid kan det til disse ligge tilleggsherligheter slik som gode jakt muligheter, og utleie av hytter og setervanger.

For mange eiendommer vil disse inntektene være av stor betydning.

Imidlertid har Høyesterett tatt et klart standpunkt til dette. Både i Gisløys og Nordtveiten-dommen sier Høyesterett at lovens krav må være oppfylt via inntekter fra jord eller skogbruk for at disse tilleggsherlighetene skal bli tillagt særlig betydning. Hvis så var tilfelle, ville de imidlertid kunne være viktige momenter i en helhetsvurdering.

6.5.10 Underrettspraksis

Det foreligger en rekke dommer fra lagmannsrettene i perioden 1999 og frem til i dag. Flere av dem har vært relativt uproblematisk i forhold til de avsatte høyesterettsdommer. Imidlertid er det enkelte oppsiktsvekkende dommer som kort skal nevnes.

⁶² Rt. 2000.1634

⁶³ Rt. 1998.450

⁶⁴ Rt. 2002.112

6.5.10.1 Jong

Borgarting lagmannsrett avsa den 12.11 2000 den såkalte Jong-dommen.⁶⁵

Saken dreide seg om en eiendom i Bærum som hadde totalt 79 dekar, hvorav om lag 37 dekar var dyrket mark. Eiendommens dyrkede areal hadde ligget brakk i noe tid, og driftsbygningene var i svært dårlig forfatning. Vurderingen her var således om det var påregnelig at det på ny ble startet opp landbruksdrift, og om denne kastet av seg tilstrekkelig for at det var av betydning for familiens underhold. For øvrig lå eiendommen fint til i et godt jordbruksklimatisk område.

Borgarting lagmannsrett mente imidlertid at eiendommen ikke oppfylte vilkårene i odl. § 1. Det hitsettes fra dommen:

”Lagmannsretten anser muligheten for regningssvarende utnyttelse av jordbruksarealene til bær- og grønnsakproduksjon som lite realistisk. Bær- og grønnsakproduksjon er svært arbeidsintensiv virksomhet. Arealenes størrelse og beskaffenhet gjør at avkastningen vanskelig vil gi tilstrekkelig vederlag for arbeidsinnsatsen, jfr. det krav som kommer til uttrykk i Høyesteretts dom Rt-1998-450.

De økonomiske kalkyler som kommer til uttrykk i den framlagte driftsplanen, gir etter lagmannsrettens mening et misvisende bilde av om eiendommen vil kunne gi et tilskudd av betydning til familiens underhold.

Etter lagmannsrettens oppfatning må det foretas betydelige investeringer på eiendommen for å kunne igangsette bær- og grønnsakproduksjon.”

6.5.10.2 Grinda

Etter en så vidt klar og enstemmig dom syntes det klart hva resultatet i den såkalte Grinda-dommen⁶⁶ måtte bli.

Også denne eiendommen ligger i Bærum. Den består av om lag 20 dekar totalt, hvorav 16 dekar er dyrket. Jordbruksarealene hadde blitt brukt til gressproduksjon de siste 50 årene, og ble ansett for å være gode. Bygningene var små og hadde behov for noe vedlikehold. Jorden var i svært mange år drevet av naboer, mot at de som gjenytelse fikk beholde avlingene.

Det ble antatt at eiendommen hadde gode forhold for grønnsaks- og bær- produksjon, og at dette ville føre til at man ikke hadde behov for å bygge ytterligere driftsbygninger.

Med dissens 5-2 sa lagmannsretten at eiendommen måtte ansees som odlingsjord.

Dette var en meget oppsiktsvekkende dom og den har fått mye kritikk i ettertid.

6.5.10.3 Likheter og forskjeller

Spørsmålet er imidlertid om man kan trekke noe ut av de vurderinger lagmannsretten har gjort.

Likheten mellom eiendommene er for det første at begge eiendommene lå i gode klimatiske soner. Selv om Grinda hadde noe bedre bygningsmasse, var det ikke noen driftsbygninger å snakke om på noen av eiendommene.

Imidlertid var jordveien på Jong grodd igjen, og den hadde behov for noe bearbeidelse før den kunne tas i bruk. Imidlertid var denne bearbeidelsen av enkel karakter. På Grinda var jordveien holdt i hevd og ble brukt til gressproduksjon.

Det er nok lettere å kritisere lagmannsrettens avgjørelse i Grinda-saken enn i Jong-saken.

⁶⁵ LB 2000-00471 (Lovdata) Borgarting lagmannsrett

⁶⁶ LB 2001-03364 (Lovdata) Borgarting lagmannsrett

Hvis man skal trekke en konklusjon rundt dette som kan bli retningsgivende for senere saker, må det være det forhold at jorden var holdt i hevd som har vært en av de avgjørende momenter.

6.6 Noen ytterligere økonomiske betraktninger sett i forhold til den landbrukspolitiske situasjon

Som nevnt er det vanskelig å stille opp en klar grense for hvor stor en avkastning må være for at et bruk beholder sin odelsstatus ved løsning. Man skal være forsiktige med å ta Høyesterett for bokstavelig i dette. Imidlertid skal man huske på at de landbrukspolitiske holdninger har endret seg kraftig de siste årene. Konsesjonsgrensene for dyreproduksjon er kraftig endret, og det skal til større og større enheter for at man skal få til et rimelig økonomisk utkomme.

Dette vil også måtte påvirke hvordan domstolene dømmer og hvordan de vurderer de økonomiske forhold.

Dette vil ikke bare påvirke hvordan eiendommene i de mer griskrente strøk vil bli vurdert. Også på det sentrale østlandsområdet vil kravene til økonomisk utkomme bli tøffe.

Det vises til en utregning av inntektspotensialet for 30 dekar dyrket jord på østlandsområdet.⁶⁷

Her vises det at man etter at de aktuelle kostnader var betalt, satt igjen med om lag kr 15.000 for 30 dekar dyrket jord. Det vil si om lag kr 500 pr dekar. I dette er tilskudd medregnet.

Det tas for øvrig forbehold om andre tilskuddsordninger avhengig av areal mv.

Imidlertid er ikke løsningssum og vedlikehold tatt med slik Høyesterett har gjort klart at det skal.

I de kommende år vil trolig prisene bli noe lavere, og da vil også regnestykkets inntektspotensial ytterligere svekkes.

Man beveger seg her i området hvor Høyesterett har satt en grense. Tar man de oppgitte tall i betraktning betyr det at landbrukseiendommer med utelukkende jordbruksareal på 30-40 dekar ligger i faresonen for å kunne ansees som odlingsjord. Det er imidlertid et spørsmål om hvor langt Høyesterett vil gå i en ren økonomisk betraktning sammenholdt med om det er påregnelig at noen vil erverve eiendommen med tanke på landbruksdrift.

I NOU fra 2003⁶⁸ er arealgrensen foreslått hevet til 50 dekar dyrket mark.

Odelslovutvalget har også foreslått at vilkåret om "nyttast til landbruksdrift" i odl. § 1 sløyfes.

Det kan tenkes at Høyesterett, før det kommer en ny lov, i det videre vil være mer tro mot lovgiverens arealkrav i odl. § 2, og ikke strekke det økonomiske kravet ytterligere selv om den reelle avkastning synker. En av grunnene til at Høyesterett kan velge en slik vei, vil være at rettsstilstanden vil bli meget usikker hva gjelder en bedømmelse av hva som kan ansees for å være en odelseiendom og ikke. En slik rettsstilstand vil føre til et meget høyt press på domstolene i og med at flere saker da vil bli avgjort i rettsapparatet.

⁶⁷ Se vedlegg 1.

⁶⁸ NOU 2003:26

7 Odelslovens § 3

7.1 Hovedregel

En viktig regel i odelslovens første kapittel er odl. § 3.

Den lyder:

”Odel kan ikkje hevdast på grunn til bergverk, fabrikk og andre industrielle føretak, når grunnen er etla til å tene det industrielle føremålet. Her tek ein og omsyn til slik framtidig utviding som det er rimeleg å rekne med.

Må eit industrielt føretak etter sitt slag og sin storleik reknast som tilhøyrse til ein jordbrukseigedom, følgjer det same reglar som eignedomen elles.”

Hovedregelen i denne bestemmelsen er at grunn til industriell virksomhet ikke er gjenstand for odelshevd. Ser vi hen til forarbeidene og Rådsegn 10 s. 46 sier denne at odl. § 3 skal ha samme betydning som den gamle odelsfrigjøringslovens § 1. Det hitsettes kort: ”grund til anlæg af bergværk, fabrikker og andre industrielle anlæg af enhver art”

Videre sier forarbeidene⁶⁹ at tanken bak odl. § 3 er den sammen som den gamle odl. § 4.

Det hitsettes fra denne: ”Bjergværker, Fabrikker og Manufacturer, med samt den Jord, som til sammes Drift er henlagt” Det heter videre i forarbeidene at den nye lovs § 3 skal ha samme slagvidde.

Det betyr at de deler av eiendommen som benyttes til den aktuelle virksomhet ikke er gjenstand for odelsløsning. For øvrig kan restarealet løses på odel så sant det oppfyller lovens krav i odl. §§ 1 og 2.⁷⁰

De klare tilfellene er regulær industrivirksomhet. Slik grunn vil ikke kunne løses ved hjelp av odelsretten.

Tvilstilfellene oppstår imidlertid hvis virksomheten har elementer av landbruksdrift som store pelsdyranlegg, hønsier og lignende, og den er av et vesentlig omfang på en ellers liten landbrukseiendom. Hvis eiendommen ligger ned mot grensen i odl. § 2 kan tvil oppstå om odlingsjordstatusen er tapt.

Dess mer landbruksrettet næringsvirksomhetener, dess klarere er det at odlingsjordstatusen ikke er tapt. Her kan også nevnes torvdrift og torvuttak. Tidligere har dette blitt behandlet under hovedoverskriften ”Odelslovens § 2”. Her skal det bare gjentas at de faktiske forhold må bli underlagt en konkret vurdering. Er driften i stor grad preget av industriell virksomhet, vil den kunne bli betegnet som fabrikk eller industrielt foretak. Snakker man derimot om en lite omfattende virksomhet egnet til å bidra til gårdsdriftens økonomi, vil utfallet trolig bli et annet.

7.2 Omliggende områder

Det er heller ikke bare den grunn de industrielle byggverk står på, som blir omfattet av odl. § 3. Også utvendige lagerområder omfattes. Videre skal også parkeringsarealer og andre arealer tilknyttet driften tas med. Dette kan også være grøntarealer og beplantede arealer som har til hensikt å skape trivsel. For øvrig skal også eventuelle tjenesteboliger tas med. Videre skal det også tas hensyn til framtidig utvidelse.⁷¹

⁶⁹ Nou 1972:22 s. 46

⁷⁰ Rygg, Ola og Skarpnes, Oluf. *Odelsloven kommentarutgave* s.25

⁷¹ Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett* s. 44

7.3 Skjæringspunktet for bruddet i odelshevd

Ser man så hen til når en odelshevd avbrytes av odl. § 3, har teoretikerne et noe ulikt syn. Rygg og Skarpnes skriver i sin kommentarutgave⁷² at hevden avbrytes når den industrielle virksomhet startes opp. Imidlertid stiller Falkanger⁷³ spørsmål om denne hevden kan avbrytes på et tidligere tidspunkt. Allerede på planleggingen kan det tenkes at hevden avbrytes. Dette vil skape en større sikkerhet rundt en eventuell industrisatsning. For øvrig skriver Falkanger videre at dette i praksis ikke vil skape særlige problemer siden nevnte bebyggelse og industrisatsning vil fordre en reguleringsplan, og at man da i alminnelighet er over i reglene i odl. § 5.

7.4 Industrielt foretak

7.4.1 Grus og sandtak, Rt 2001.555

Sand- og grusforekomster kan være en viktig økonomisk ressurs. Imidlertid kan slike anlegg ha karakter av industriell drift.

I dommen Rt. 2001 s. 555 hadde Høyesterett en klar oppfatning av at grunnen til et grustak hvor det ble bedrevet uttak av sand og grus, ikke var gjenstand for odelsløsning.

Det hitsettes fra dommen: "Som nevnt gjør § 3 annet ledd unntak for industrielle foretak som kan regnes som «tilhørsle» til en jordbrukseiendom. Et sandtak vil kunne være et slikt foretak, forutsatt at forekomsten og virksomheten ligger innenfor rimelige rammer. Jeg finner det i dette tilfellet klart at vi befinner oss utenfor det som kan sies å være en naturlig del av jordbrukseiendommen.

I vår sak er det tale om gjenværende sand- og grusforekomster i et meget betydelig omfang. Bnr. 345 er en del av et større område med slike forekomster, hvor det gjennom årene har vært drevet masseuttak og industriell bearbeidelse i stor skala."

Videre sier Høyesterett:

"Når det endelig gjelder den fremtidige utnyttelse av bnr. 345, nevner jeg at eiendommen i kommuneplanens arealdel 1994-2009 er vedtatt utnyttet til næring/råstoffutvinning, og at det i dag ikke er noe som tyder på fremtidig bruk til landbruksformål."

Imidlertid kan grensedragningen være noe mer komplisert hvor den industrielle virksomheten ikke fremstår som så vidt klar som i nevnte høyesterettsdom.

7.4.2 Fiskeforedling

Særlig i landbrukseiendommer tilknyttet fiske har det vært noe usikkerhet.

Hålogaland lagmannsrett avsa en dom publisert i Rt. 1950 s. 61.

Det var her snakk om en bygning hvor det foregikk sesongmessig manuell bearbeidelse av fisk. Det var ingen maskiner av betydning i bygningen, ei heller kokerier eller damperier av noe slag. Imidlertid var spørsmålet om bearbeidelsen skjedde manuelt ikke avgjørende for lagmannsretten. Det som var avgjørende, var hvor omfattende driften var. Driften av anlegget ble ansett som et tilbehør til jordbrukseiendommen. Grunnen anlegget sto på, var således ikke å anse som fri for odel.

⁷² Rygg, Ola og Skarpnes, Oluf. *Odelsloven kommentarutgave* s. 25

⁷³ Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett* s. 45

Ser man derimot på Reine- dommen,⁷⁴ fikk denne saken et annet utfall. Det var her snakk om en relativt omfattende fiskeforedlingsbedrift som blant annet besto av fileteringsavdeling, hermetikkavdeling samt trandamperi. Høyesterett fastslo at denne virksomheten måtte ansees som industriell og dermed var omfattet av odl § 3. Imidlertid ble ikke tørrfiskproduksjonen omfattet siden denne var å anse som vanlig tilleggsdrift på gårdsbrukene i egnen.

⁷⁴ Rt. 1964.1295

8 Odelsloven § 5

8.1 Hovedregel

Sammen med odl. § 3, er odl. § 5 en viktig bestemmelse i lovens første kapittel. Den lyder: ”Når eit område ved stadfest reguleringsplan er lagt ut til byggeområde, trafikkområde eller friområde, kan grunn i området ikkje odlast.

Kongen kan ta avgjerd om at dette og skal gjelde område som ved stadfest reguleringsplan er lagt ut til andre føremål enn dei her nemnde, bortsett frå landbruksområde.”

Bestemmelsens hovedregel må leses i lys av gjeldende plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77. § 27-2, hvor det fremgår at det ikke er nødvendig med stadfestelse fra fylkesmannen. Det er derfor kommunestyrets vedtak som er skjæringspunktet for avbrudd i odelshevd med mindre det påklages.⁷⁵

Det skal her bemerkes at odelsretten ikke uten videre faller bort hvis grunnen allerede er hevdet når reguleringsplanen vedtas. Reguleringsplanen hindrer imidlertid muligheten til å løse området på odel.

De klare tilfellene er eiendommer, eller deler av eiendommer som er utlagt til de formål som nevnt i odl. § 5. Ordlyden i odl. § 5 krever at det skal være et bestemt område som må være regulert til nevnte formål. I de fleste tilfeller vil dette være uomtvistet. Imidlertid kan det oppstå tilfeller hvor tolkningen av de ulike reguleringsformål er omtvistet.

8.2 Juvland-dommen Rt. 2004.578

Spørsmålet var om et areal betegnet i plankartet som landbruksareal måtte ansees som byggeområde i odelslovens forstand. På plankartet var det 25 hyttefestetomter som var betegnet som byggeområder.

Spørsmålet var om hele området måtte anses som byggeområde eller et landbruksområde som kunne løses på odel.

Det hitsettes fra dommen:

”I reguleringsbestemmelsene som er knyttet til planen, heter det i § 2 at området er regulert til byggeområde i form av hytter, landbruksområde og trafikkområde i form av kjørevei og parkeringsplass. Om hytteområdet heter det blant annet i § 3 bokstav j at det ikke bør settes opp gjerder i området. Om landbruksområdet bestemmes det i § 4 at området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift, og at bygninger til slik drift kan oppføres i området etter godkjenning i bygningsrådet.

Det fremgår av fylkeslandbruksstyrets møtebok i anledning saken at det opprinnelige planforslaget bare hadde ett reguleringsformål - nemlig fritidsbebyggelse.

Fylkeslandbruksstyret kunne bare tilrå godkjenning dersom det blant annet ble skilt mellom byggeområde og landbruksområde. Jon Tvitekkja, som da var teknisk sjef i kommunen, har i en skriftlig forklaring for Høyesterett gitt uttrykk for at formålet med planen var å skaffe økonomisk støtte til landbruksnæringen, og at det var grunnen til at reguleringsformålet ble landbruk.

⁷⁵ Rygg, Ola og Skarpnes, Oluf. *Odelsloven kommentarutgave* s.30

”Ut fra reguleringsplanens innhold og forhistorie finner jeg det derfor klart at området - i hvert fall så langt det er benevnt landbruksområde - også er regulert til dette. Formålet var å støtte opp om landbruksdriften, noe som ikke er uvanlig ved denne type fjellgårder. Det er heller ikke uvanlig at inntektene fra hytteområdet utgjør en vesentlig del av gårdens økonomiske fundament. Jeg må videre legge til grunn at det var forutsatt at noe tradisjonell landbruksdrift skulle kunne fortsette rundt hyttene i form av beite, jf. reguleringsbestemmelsen om at det ikke skulle settes opp gjerde.”

Vi ser at Høyesterett la vekt på at formålet med reguleringsplanen var å støtte opp om landbruket økonomisk sett. Videre at det fortsatt ville bli drevet landbruksdrift i området rundt hyttene.

Høyesterett sier videre at:

”Etter min mening kan det ikke være riktig å se en slik samling av spredte festetomter som et byggeområde som må unntas fra odelsløsning. Odelslova § 5 krever etter ordlyden at det må foreligge et område som er lagt ut til byggeområde. Dette tilsier at man primært forutsetter et sammenhengende felt som fullt ut er satt av til bebyggelsesformål. Også reelle hensyn tilsier en slik forståelse.”

I Juvland-dommen var det heller ikke et sammenhengende felt som var regulert. Dette var et avgjørende moment for Høyesterett.

8.3 Hva slags plan avbryter odelshevd?

Det opereres med en rekke ulike planer. Spørsmålet er imidlertid hva slags type planer som avbryter odelshevd?

Ser man først på fylkesplanen, vil en slik plan ikke føre til at hevd avbrytes. En slik plan er kun retningsgivende for de ulike kommuneplaner, og har ofte et svært langt tidsperspektiv. Det antas heller ikke at kommuneplaner vil føre til et odelshevsbrudd. En kommuneplan vil også være av langsiktig karakter, og en realisering av den vil være høyst usikker. Imidlertid vil en reguleringsplan eller en bebyggelsesplan føre til at odelshevd avbrytes. En slik plan er konkret, og ofte gjeldende for et avgrenset område.⁷⁶

⁷⁶ Rygg, Ola og Skarpnes, Oluf. *Odelsloven kommentarutgave* s. 32

9 Konklusjon

9.1 Oppsummering av hovedregler

9.1.2 Odelslovens § 2

Hvis man først ser hen til odl. § 2, må en anvendelse av denne i de fleste tilfeller ansees for å være relativt uproblematisk. Likevel kan tvil oppstå om hvorvidt eiendommen fyller lovens krav til minst å ha 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Tvil kan oppstå hvis jordveien ikke er holdt i hevd slik at deler eller det hele er gjengrodd. Spørsmålet her vil være hvor mye bearbeidelse det er behov for slik at jordveien igjen blir dyrkbar.

Videre kan det også bli et spørsmål om hvilken verdi såkalte tileggsarealer og rettigheter gis. Uansett må verdien totalt sett tilsvare minst 20 dekar jordbruksareal i vedkommende strøk. Imidlertid har ikke odl. § 2 vært gjenstand for de store tvistene i domstolene. Likevel har spørsmålene vært aktuelle på de helt marginale eiendommene. Sakkyndigvurderinger er også i denne sammenheng helt avgjørende for å fastslå om den produksjonsmessige verdi av eiendommen tilsvarekravet på 20 dekar jordbruksareal. Konklusjonen de lege lata, må for denne del være at det må foretas en kvalifisert skønnsmessig beregning hvor verdien av tilleggsarealer og rettigheter tas med i en totalvurdering.

9.1.3 Odelslovens § 3

Heller ikke odl. § 3 har vært gjenstand for særlig mange rettsvister de senere år. Unntaket er imidlertid Rt. 2001 s 555. Det må antas at denne vil skape presedens for senere avgjørelser. Lovens ordlyd er klar i forhold til industri, bergverk og industrielle foretak. Tvil kan imidlertid komme inn når man skal vurdere driftens størrelse og omfang, særlig hvis de har en viss tilknytning til landbrukseiendommen.

9.1.4 Odelslovens § 5

Også odl. § 5 har vært gjenstand for få rettsvister. Regelen er klar, men det kan oppstå tvister omkring tolkningen av ulike begreper. Her står Juvland-dommen som den sentrale avgjørelsen da det gjelder tolkningen av begrepet byggeområde i odelslovens forstand.

9.1.5 Odelslovens § 1

Denne lovregelen er det absolutt mest problematiske og har uten tvil vært gjenstand for de aller fleste odelstvistene de senere årene. Konkret er det tolkningen av ”kan nyttast til landbruksdrift” som er problematisk. Det hersker noe usikkerhet om hvordan Høyesterett dømmer i saker hvor odelslovens § 1 er sentral.

Det er vist til flere høyesterettsdommer hvor en rekke momenter har blitt behandlet.

Det som imidlertid står igjen, er to hovedpunkter. For det første:

At det må være realistisk og påregnelig at en fornuftig kjøper ville erverve eiendommen til landbruksdrift. Høyesterett legger her opp til en objektiv vurdering hvor blant annet eiendommens jordbruksmessige muligheter, beliggenhet, klimatiske forhold men også andre forhold vurderes.

For det andre må eiendommen gi et tilskudd av betydning for familiens økonomi. I denne økonomivurderingen er det en rekke momenter som hensyntas.

Disse to vurderingene går også noe over i hverandre, siden de henger så vidt sterkt sammen.

Det kan imidlertid argumenteres for at avgjørelsen til syvende og sist faller på en økonomisk vurdering.

Det interessante her er imidlertid hvor Høyesterett setter grensen for hvor hva som regnes som "tilskudd av betydning."

Som det tidligere har vært nevnt, ligger dette tallet betydelig over kr 5000,- jf Gisløysdommen. I en de lege lata vurdering er det vanskelig å komme opp med et sikkert beløp for hvor denne grensen går. Imidlertid er det åpenbart at grensen vil ligge noe høyere enn det som ble nevnt i Gisløysdommen.

10 Vurdering

Avhandlingens hovedformål var å vurdere odl. §§ 1 og 2.

10.1 Sterke sider

Jeg anser at de aktuelle høyesterettsdommene og de forhold som tas opp av Høyesterett, er grundig kommentert. De momenter som har manifestet seg som avgjørende for Høyesterett i en tolkning av odl. § 1, har flere ganger blitt kommentert. Jeg synes også jeg har fått frem hovedmomentene i Høyesteretts vurdering av vilkåret ” kan nyttast til landbruksdrift” Videre synes det noe vanskelig å forutsi hvordan underrettene dømmer, og hvordan Høyesterett vil dømme i de kommende tider.

11.2 Svake sider

Oppgaven har et noe snevert felt og det ble forsøkt avgrenset mot ytterligere deler av odelsloven.

Flere av Høyesterettsdommene hadde mye lik tekst og dette førte til at det enkelte ganger ble enkelte gjentakelser.

For øvrig hevder jeg også at det var noe vanskelig å vurdere relevansen av ulike dommer, særlig de eldre siden det kan hevdes at den landbrukspolitiske virkelighet endres raskt.

Selv om det ikke kan sies å være en svak side, anser jeg denne oppgaven å være en oppgave hvor drøftelsene er det mest sentrale og ikke konklusjonen.

Videre viste det seg at det var vanskelig å komme med noen god konklusjon på oppgaven, særlig fordi flere av de nevnte Høyesterettsdommer kan hevdes å gjelde såkalte marginale bruk rent økonomisk sett.

11 Implikasjoner fremover

Ser man så hen til en vurdering som har karakter av de sententia ferenda er det en rekke forhold som må belyses.

Det som imidlertid er klart, er at det i den kommende tiden er behov for større og større enheter for at kravet til økonomisk vederlag er tilfredsstillende for lovens krav. Landbruket er i store endringer og det har på få år skjedd store endringer i prisene for landbruksprodukter. Det må antas at disse endringene vil akselerere i de kommende år.

Også tømmerprisene har endret seg til det lavere de siste år.

Spørsmålet er hvordan dette vil påvirke Høyesterett. Hvis man så antar at Høyesterett i det kommende vil vurdere eiendommenes avkastningsevne konkret opp mot de gjeldende råvarepriser, vil man komme til å se at relativt store eiendommer vil falle ut av odelsretten. Det kan da godt argumenteres for at vilkåret i odelslovens § 1 er selvstendig vilkår, og i mange tilfeller det helt avgjørende.

Hvis Høyesterett velger denne retning, vil det trolig skape stor usikkerhet om odelsstatusen på en rekke eiendommer. Denne problematikken har også odelslovbokutvalget tatt opp til vurdering i den avgitte NOU 2003:26. De foreslår at vilkåret om ”nyttast til landbruksdrift” sløyfes, og at arealgrensen økes til 50 dekar jordbruksareal. I så fall vil det bli en objektiv avgjørelse basert på arealstørrelser alene som foretas.

Det kan også tenkes at Høyesterett tar en noe mer moderat retning fremover. Det kan være at den forholder seg sterkere til odelslovens arealkrav i odl. § 2 som hovedregel i vurderingen av hvorvidt man står overfor et odelsbruk eller ikke. Høyesterett kan da velge å tone ned inntektskravet som er bundet til odelslovens § 1. Man kan i dette si at Høyesterett vil være mer tro mot lovgivernes ide med hensyn til arealstørrelser.

En rekke underrettsdommer bla. som sitert her, viser at det kan råde noe usikkerhet i de lavere rettsinstanser om hvordan Høyesterett skal tolkes.

Enkelte vil også hevde at alle de senere års Høyesterettsdommer hvor odelsretten gikk tapt, har karakter av såkalte marginale bruk. Hvordan Høyesterett ville ha bedømt en noe mer sentralt beliggende eiendom slik som Jong⁷⁷ eller Grinda⁷⁸ er usikkert, men det er på ingen måte sikkert at utfallet ville ha blitt slik som lagmannsretten dømte.

⁷⁷ LB 2000-00471 (Lovdata) Borgarting lagmannsrett

⁷⁸ LB 2001-03364 (Lovdata) Borgarting lagmannsrett

Vedlegg 1:

Utrekning av inntektpotensial for 30 dekar korndyrkingsjord.

Forutsetninger:

30 dekar god matjord på Østlandet. Det dyrkes bygg og man benytter seg av leiekjøring.
Det beregnes en avling på ca 400 kg pr dekar
Pris for bygg er beregnet til ca kr 1,80 pr kg.

Inntektssiden:

30 dekar x 400 kg x kr 1,80 = kr 21.600,-

Tilskudd beregnet til kr 260 pr dekar = kr 7.800,-

Sum inntekter: kr 29.400,-

Dette vil gi kr 29.400,- i brutto inntekt.

Utgiftssiden:

Såfrø, sprøytemidler og gjødsel kr 230 pr dekar = kr 6.900,-

Leiekjøring våronn kr 140 pr dekar = kr 4.200,-

Leiekjøring høst kr 100 pr dekar = kr 3.000,-

Sum kostnader: kr 14.100,-

Netto inntekt: kr 29.400 –kr 14.100 =kr 15.300,-

Det legges til at tallene er hentet fra aktuelle tabeller, samt hentet inn fra entreprenører.
Tallene kan variere avhengig av sted og årstid.

Det skal også bemerkes at det er mange andre variabler som kan komme inn bla. om man ønsker å gjøre noe arbeid selv, eller om man har noe egen redskap.

LITTERATURLISTE

Bøker, artikler med mer:

Falkanger, Thor. *Odelsrett og åsetesrett*. 1. utg, Oslo 1984

Rygg, Ola og Skarpnes, Oluf. *Odelsloven kommentarutgave*. 4. utg Oslo 1992

Falkanger, Thor. *Odelsretten- et gammelt, men fortsatt levende særnorsk rettsinstitutt*. I Tidsskrift for rettsvitenskap nr. 3 årg. 1996 s. 249 -291

Frimann-Dahl, Claus. *Begrepet "Kan nyttast til landbruksdrift"*. I Juristkontakt nr 4. årg 2001 s. 8 – 15

Frimann-Dahl, Claus. *Begrepet "kan nyttast til landbruksdrift" i odelslovens § 1*. I Juristkontakt nr 8. årg 1999 s. 35 – 41

Forarbeider:

NOU 1972:22 Odelslov

Rådsegn 10.1972 Tilråing om odel og åsetesretten

Ot. prp. nr. 59 (1972-73) Om odelsretten og åsetesretten

Ot. prp. nr. 22 (1973-74)

Ot. prp. nr. 75 (1994-1995) Om lov om endring i lov 28 juni 1974 nr 58 om odelsretten og åsetesretten m.m

Ot. prp. nr. 33 (2000-2001) Om lov om endringen i konsesjonsloven og odelsloven mv.

St. meld. Nr 19 (1999-2000)

Inst. S. nr. 167 (1999-2000)

NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten

Lovregistre:

Lov om odelsreten og åsetesretten (odelsloven) av 28. juni 1974 nr. 58
§§ 1, 2, 3, 5, 7 -1. ledd, 23,

Lov om endringer i konsesjonsloven og odelsloven m.v. av 4. mai 2001 nr. 17

Plan og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77. § 27-2

Domsregistre:

Høyesterettsavgjørelser

Rt. 1950.77 (Bostad)

Rt. 1964 .1295 (Reine)

Rt. 1967.1009 (Bergli)

Rt. 1980.585 (Todnem)

Rt. 1987.1231 (Hjelmeland)
Rt. 1998.450 (Vesterøya)
Rt. 2001.555
Rt. 1990.325 (Nybø)
Rt. 2000.1634 (Store Døvik)
Rt. 2001.561 (Nordtveiten)
Rt. 2002.112 (Gisløys)
Rt. 2004.578 (Juvland)

Lagmannsrettsavgjørelser

Rt. 1950.61 Hålogaland lagmannsrett

Upubliserte dommer:

LA-1995-00065 (Lovdata) Agder langmannsrett - Dom. 1995-09-05
LB 2000-00471 (Lovdata) Borgarting lagmannsrett- Dom. 2000-12-11
LB 2001-03364 (Lovdata) Borgarting lagmannsrett- Dom. 2002-06-17